INVIRTIENDO COMO MR. MONOPOLY

SANTIAGO R. T.





www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com

INVIRTIENDO COMO MR. MONOPOLY

Santiago R. T.

Exoneración de responsabilidad del editor y del escritor.

Nota

Los piratas jamás harán un libro como los nuestros. Lo único que hacen es copiar, robar, alterar el contenido y violar derechos de autor. Si de verdad valoras la educación financiera, quieres seguir aprendiendo con libros como estos y no quieres participar en el robo de propiedad intelectual, sigue adquiriendo estos libros en nuestras redes sociales @Sociedadecaballeros, @ComoJugarMonopolio, @HowToPlayMonopoly, @MrMonopolyStore, en nuestros sitios web www.sociedadecaballeros.com, www.comojugarmonopolio.com, www.how2playmonopoly.com, en Hotmart y en la tienda Kindle de Amazon. Si adquiriste alguno de nuestros libros por algún otro medio, no nos responsabilizamos en lo absoluto por el contenido que leas, ya que pudo haber sido alterado; por los problemas que tengas al descargarlo, ya que puedes ser víctima de virus cibernéticos; ni por si se presenta el caso en que te estafen tu dinero. Adquiere los libros legalmente, apoya el contenido educativo único que transmiten y no apoyes la piratería.

“90% de todos los millonarios lo lograron adquiriendo y conservando bienes raíces. Se ha hecho más dinero en los bienes raíces que en todas las inversiones industriales combinadas”.

-*Andrew Carnegie, uno de los hombres más ricos de América en el comienzo del siglo 20.*

“Es tangible, es sólido, es hermoso. Es una obra de arte, desde mi punto de vista, y yo simplemente amo los bienes raíces”.

-Donald Trump

“Lo admito. Soy un completo cobarde cuando se trata de invertir y nunca especulo; me niego a perder dinero. Solo invierto mi dinero en una cosa: bienes raíces que producen ingresos. Aunque todas las inversiones tienen riesgos, dejar tu dinero en el banco o en Wall Street también tiene sus riesgos. Las personas que perdieron dinero en la peor crisis de bienes raíces de la historia fueron los propietarios de casas y los pequeños inversores”.

-Grant Cardone

Recuerda: Cualquiera puede hacerlo, pero no todos lo harán. La única pregunta que debes hacerte y que debes recordar a lo largo de toda la lectura es:

¿Pertenecerás al grupo de los que lo harán?

Vive Tu Imposible®

Capítulos

Libros y productos del mismo autor

Contáctanos

Invierte en bienes raíces.

“¿Pero qué pasa si los inquilinos no me pagan la renta, o el techo colapsa en medio de la noche y mata a todos?”

Invierte en acciones.

“¿Pero qué pasa si la empresa se quiebra?”

Comienza un negocio.

“¿Pero qué pasa si no consigo clientes?”

Algunas personas no sirven para construir riqueza.

Espero que no seas una de ellas.

La mejor educación financiera de todo internet



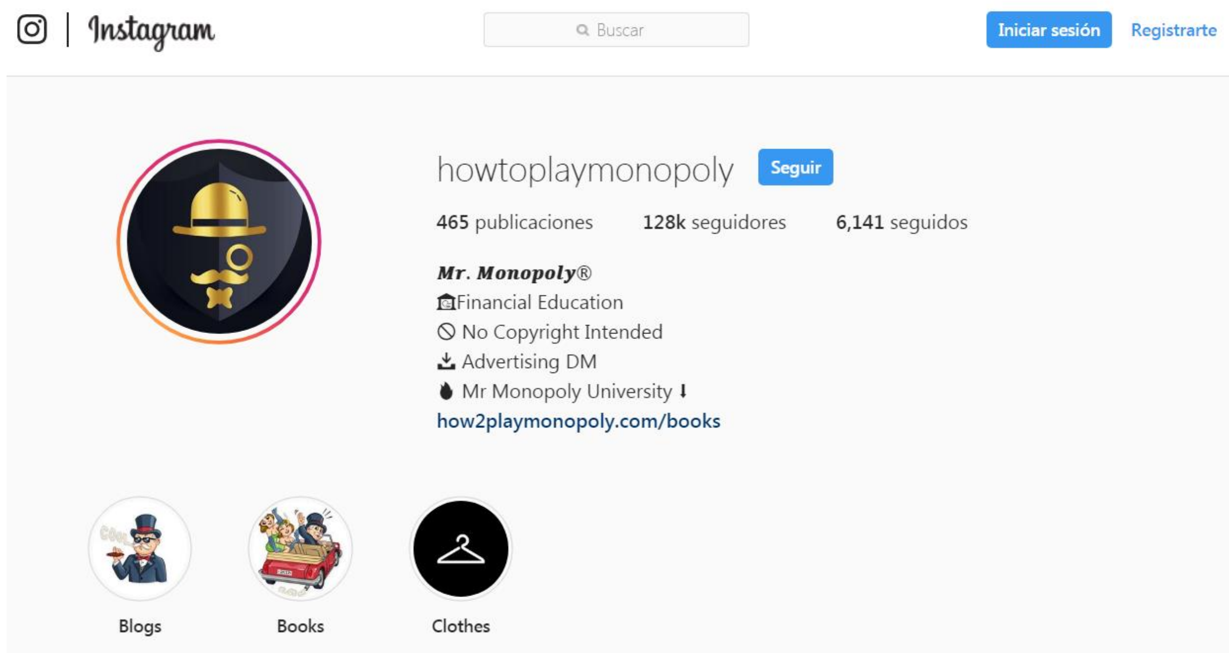


CÓMO JUGAR MONOPOLIO® | SOCIEDADECABALLEROS®

- Dos marcas reconocidas en redes sociales.
- Cuatro redes sociales.
- Más de 600,000 seguidores en menos de dos años.
- Presencia en Instagram, Facebook, Telegram, Twitter, Snapchat y próximamente en YouTube.
- Cinco libros publicados, dos en dos idiomas, leídos por más de 10.000 personas en más de 20 países, y dos más que están próximos a publicarse.
- Dos cursos disponibles en Hotmart, y 6 cursos más pendientes que saldrán a finales del 2019 y durante el 2020.
- Tres páginas webs, una de ellas en inglés.
- Con este libro son dos los libros obsequiados a nuestra comunidad.

- Blogs y posts diarios de educación financiera, emprendimiento, finanzas, economía e inversiones.
- Más de 10 páginas en Instagram tratando de copiar nuestro contenido y libros.





Instagram

Buscar

Iniciar sesión Registrarte



sociedadecaballeros Seguir

1,407 publicaciones **286k** seguidores **3** seguidos

Cuenta Oficial c□
♛|@ComoJugarMonopolio & @MrMonopolyStore
♜***Vive Tu Imposible***
⃠No Copyright Intended
🎓 **Universidad de Mr. Monopoly** ⇩
www.comojugarmonopolio.com/libros


Blogs


Testimonios


Promociones


Libros


Gratis


Monopoly


Curso

Instagram

Buscar

Iniciar sesión Registrarte



mrmonopolystore Seguir

20 publicaciones **15.5k** seguidores **3** seguidos

Tienda Educativa Oficial✯
♛ |@ComoJugarMonopolio & @HowToPlayMonopoly
□ □□□□□□ □□□□□ □□□□□□... □□ □□□□□ □□□□
🎓 **Universidad de Mr. Monopoly** ⇩🏛
comojugarmonopolio.com/libros


Blogs


Libros


Promociones


Testimonios


Gratis


Curso

Cada día reafirmamos más nuestro compromiso con tu educación financiera. Con cada libro, blog, post, curso y obsequio que compartimos contigo te mostramos nuestro deseo de hacer algo que la escuela se niega a hacer: educarte financieramente para que no seas parte de la estadística de desempleo o, peor aún, consigas un empleo que odias solo porque nadie más te enseñó que existía otra forma de hacer las cosas.

Queremos enseñarte que existe otra forma de hacer las cosas.

No necesitas ir a la universidad si no quieres.

No necesitas conseguir un empleo aburrido y trabajar todos los días por 40 años para construir el negocio de alguien más.

No necesitas seguir la misma rutina que siguen las personas durante toda su vida:

5:30 am - *Levantarse*

6:30 am - *Sentarse en el tráfico*

7:00 am - *Llegar al trabajo*

7:01 am - *Ponerse a trabajar*

5:30 pm – "¡Un día menos! Solo faltan 39 años y 364 días para retirarme y comenzar a disfrutar la vida".

¿Libertad o seguridad?

La respuesta a esa pregunta determinará qué tipo de educación te conviene más.

Si no quieres caer en la trampa mencionada anteriormente, la educación financiera es la educación que necesitas.

Si buscas la libertad que te puede brindar la educación financiera, no encontrarás a nadie que te enseñé y te guíe por ese camino mejor que nosotros.

Vive Tu Imposible

Capítulo 1
¿Cómo invierte Mr. Monopoly?

"Una de las bellezas de los bienes raíces es que no necesitas dinero. Si puedes encontrar un gran trato, alguien estará dispuesto a darte el dinero. Pero la mayoría de la gente no puede encontrar un gran trato y atarlo, y no pueden hacerlo porque comienzan desde el punto de vista de una persona pobre: ´Invertiré cuando tenga dinero´, ´invertiré cuando la economía mejore´, ´invertiré cuando bajen las tasas de interés´."

–Robert Kiyosaki

Mr. Monopoly invierte en bienes raíces que producen flujo de efectivo. Es así de simple. Este es un activo del cual se puede apalancar con deuda buena, es decir, deuda que esta amortizada por alguien más. La propiedad se encarga de cubrir todos los gastos operativos mientras Mr. Monopoly administra correctamente y espera pacientemente a que las rentas incrementen. Una vez incrementan las rentas, incrementa el Ingreso Operativo Neto, y un incremento en el ION se traduce en un aumento en el valor del activo (más adelante veremos este concepto). Llegado a este punto, Mr. Monopoly puede vender la propiedad y comprar una aún mayor, o puede refinanciar el inmueble y conservar la propiedad con un detalle importante: ya recuperó todo el dinero que invirtió inicialmente. Mr. Monopoly aplica el mismo principio que nos ha enseñado durante años y años en su clásico juego de mesa:

Cuatro casas verdes, un hotel rojo.

No es difícil de entender, ¿verdad? Después de todo, estoy seguro de que has jugado una partida de Monopoly. Lo que aprenderás en este libro y en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces*** no es muy diferente y enseña el mismo concepto. La diferencia es que una vez termines de leer este libro y de hacer el curso, sabrás como jugar Monopoly en el mundo real como un profesional gracias a los cientos de ejercicios, casos de estudio y técnicas enseñadas en el curso. Un jugador casual de Monopoly podría pensar que es un juego de azar y que el ganador está determinado por los dados. Luego de estudiar el juego y de conocer a los mejores jugadores del mundo, he aprendido que no es así. Los ganadores y las personas que lo juegan en el mundo real son en realidad maestros de la estrategia, la negociación y los números. Estas personas saben cómo minimizar el impacto de la mala suerte y saben cómo ponerse en la posición de obtener los mejores tratos al mejor precio.

Aunque casi todo el mundo ha jugado Monopoly, muy pocas personas entienden que hay una manera clara de maximizar sus posibilidades de ganar el juego. Los mejores jugadores saben cuáles son los lugares en el tablero que tienen más tráfico (renta) y cuales tienen el mayor retorno sobre la inversión (ROI). También saben cómo adquirir los bienes raíces más valiosos sin tener que aterrizar en esos espacios. Los verdaderos amos de este juego negocian, comercian, intercambian y encuentran maneras de hacer que las transacciones funcionen.

No sé tú, pero para mí esto no parece un simple juego de mesa, sino el juego de bienes raíces del mundo real que se lleva a cabo todos los días, en todos los países capitalistas con todo tipo de jugadores y de personajes destacados cómo bancos, fondos de inversión, agencias

inmobiliarias, gobiernos, abogados corporativos, asesores fiscales e inversionistas.

Y de eso trata este libro y nuestros cursos: de enseñarte paso a paso, con ejercicios, definiciones, casos de estudio, el ***Real Estate Analyzer*** y estrategias sofisticadas, cómo puedes implementar todo esto en el mundo real sin importar en que país vivas, el estado de la economía o la cifra que tengas en tu cuenta bancaria.

No siendo más por ahora, te mostrare brevemente las claves a la hora de invertir que implementa Mr. Monopoly para construir su imperio inmobiliario y que tú también puedes implementar:

Clave #1: Mr. Monopoly compra propiedades de inversión, no propiedades residenciales.

¿Por qué la mayoría de las personas fracasan u obtienen resultados mediocres cuando invierten en bienes raíces? Porque invierten en una sola puerta. Grábate bien lo siguiente y nunca la olvides: *Si la propiedad solo tiene una puerta, es para vivir, no para invertir*.

Te lo explicare brevemente:

1 puerta = 1 hipoteca = 1 inquilino = 1 sola fuente de ingresos = + riesgos.

5 puertas o + = 1 hipoteca = 5 inquilinos o + = 5 fuentes de ingresos o + = − riesgos.

La explicación anterior muestra brevemente la diferencia de invertir en propiedades residenciales (es decir, propiedades que solo tienen una o máximo 4 unidades, como pequeñas propiedades multifamiliares, condominios o viviendas unifamiliares) e invertir en propiedades de inversión (es decir, propiedades que tienen 5 unidades o más, como bienes raíces comerciales, multifamiliares grandes, mixtas, etc.). De lo anterior se puede concluir lo siguiente:

- Si inviertes en una sola unidad estas aumentando tu riesgo porque dependes de un solo inquilino. Si el inquilino se marcha, tienes una vacancia del 100% y tu ingreso desaparece.
- Si inviertes en una propiedad de inversión (5 unidades o más), tu riesgo es menor porque el ingreso ahora está repartido entre varios inquilinos. Si un inquilino se muda, tu vacancia no es del 100% y seguramente podrás continuar cubriendo los gastos y la respectiva deuda con las rentas que te generan los otros inquilinos.
- El problema de invertir en una sola unidad es que limita tu economía de escala: Una propiedad a la vez, una fuente de ingresos a la vez, una hipoteca a la vez. Es más difícil escalar de esta manera. Por el contrario, si tienes una propiedad multifamiliar de 24 apartamentos, todos están concentrados en un mismo sitio, solo tienes una hipoteca y podrás negociar servicios y gastos operativos (como la administración) a un precio menor. Si tienes las mismas 24 unidades pero repartidas en viviendas unifamiliares separadas, la administración será más compleja, tendrás 24 hipotecas en lugar de una sola y escalar el negocio de esta manera requerirá mucho más trabajo y esfuerzo.
- Muchos creen que no calificarían para un préstamo cuando se trata de grandes viviendas. Eso sería verdad en el caso de ser una vivienda unifamiliar o un condominio. En esos casos, el préstamo se respalda con los activos personales y la calificación crediticia del prestatario. ¿Por qué? Porque un banco o un prestamista privado considera que estas son propiedades para vivir, no para invertir. El valor de este tipo de propiedades depende únicamente del mercado. En el caso de una propiedad de inversión (5 unidades o más), el préstamo se respalda con el activo mismo, ya que su valor se basa en su desempeño, más específicamente en su Ingreso Operativo Neto. Los tasadores

profesionales evalúan el valor de las propiedades grandes de inversión utilizando dos métodos: el método del *Valor Presente Neto*, y el método de la *Capitalización del ION*. En el curso nos adentramos en estos dos métodos, y el ***Real Estate Analyzer*** que brindamos a los estudiantes del curso les permite hacer estos cálculos automáticamente una vez se ingresan ciertos datos de entrada.

- Las inversiones multifamiliares grandes (5 unidades o más) son uno de los pocos sectores de los bienes raíces que no se ven afectados por ciclos de negocios tradicionalmente considerados como negativos, como el aumento en las tasas de interés. De hecho, un aumento en las tasas de interés es bueno para los caseros de este tipo de propiedades. Si las tasas suben, comprar una casa propia se vuelve más costoso para las personas, por lo que la demanda por rentar vivienda aumenta. Si la demanda aumenta, la ocupación y las rentas aumentan. Si la ocupación y las rentas aumentan, aumenta el ION. Y si el ION aumenta, como veremos más adelante y en el curso, el VJM (Valor Justo de Mercado) aumenta.
- En las propiedades grandes, se puede elevar el valor aumentando el ION. Con las propiedades pequeñas, la apreciación de la propiedad depende casi por completo de la apreciación del vecindario, los inmuebles alrededor y el estado de la economía. Si compras bien, la apreciación por lo general será buena, pero al final está fuera de tu control. Tú no controlas el valor de una propiedad pequeña; el mercado sí.
- En las grandes inversiones, una gran compañía inmobiliaria se encargará de administrar la propiedad por ti y enviarte los cheques. En una pequeña inversión, tendrías mucho de tu tiempo involucrado y contratar a un administrador en muchas casos ocasionará que tu flujo de efectivo se vuelva negativo.

Recuerda la lección que nos enseña Monopoly al jugarlo:

Las casitas verdes generan dinero, pero los hoteles rojos generan riqueza. La clave es intercambiar las casitas verdes por hoteles rojos lo más rápido posible, para así crear el Monopoly más grande de todos y ganar el juego.

Te explicare todo esto con muchísimos detalles en el curso, y te prometo que una vez lo termines entenderás por qué es así y descubrirás que tú también tienes lo necesario para invertir en grandes propiedades cómo lo hace Mr. Monopoly. Pero antes de pasar a la siguiente clave, quiero dejar algo claro:

- No existe una única forma de hacer las cosas. Cómo dijo Warren Buffett: "*Existen muchos caminos para llegar al paraíso financiero*".
- Muchos inversionistas exitosos comenzaron sus carreras invirtiendo en pequeñas viviendas unifamiliares y en tratos modestos antes de pasar a proyectos más ambiciosos. De hecho, muchos continúan operando de esta manera y tienen muchísimo éxito. Está bien comenzar poco a poco. Lo que quiero es que no cometas el mismo error que comete la gran mayoría de los inversionistas que está comenzando: cerrarles la puerta a los grandes tratos solo porque tienes la falsa creencia de que están fuera de tu alcance o son para los ricos exclusivamente. Te sorprenderías al escuchar las historias de inversionistas que comenzaron en los bienes raíces con propiedades de 30 o 60 unidades en su primer trato. La adversidad más grande de todas está en la mente de cada persona.
- Las viviendas unifamiliares en ocasiones ofrecen oportunidades de inversión excelentes, son más abundantes y pueden financiarse en mayor medida (RPV). ***Si tu intención es invertir únicamente en viviendas unifamiliares o propiedades que solo***

tienen una unidad (1 puerta), en el curso también enseñamos todo este proceso paso a paso con ejercicios, casos de estudio y técnicas. El Real Estate Analyzer sirve tanto para propiedades grandes cómo para propiedades pequeñas. Las enseñanzas del curso sirven para invertir en cualquier tipo de inmuebles: multifamiliares, unifamiliares, comerciales, mixtos, etc.

Clave #2: Mr. Monopoly conoce los secretos para financiar una inversión inmobiliaria y sabe que la clave en los negocios es el uso correcto de la deuda.

Déjame contarte un pequeño secreto de la industria bancaria: los banqueros te necesitan más de lo que tú los necesitas. Piénsalo por un momento. Sin deudores, un banco no haría nada de dinero y cerraría sus puertas mañana por la mañana. ¡Nos necesitan! Entonces, ¿por qué es tan difícil para la mayoría de las personas obtener un préstamo? Porque un banquero prefiere rechazar un préstamo que otorgar un mal préstamo. Y esa es la realidad con la mayoría de los solicitantes: cómo no conocen los secretos para financiar una inversión inmobiliaria, es casi imposible que un banquero esté dispuesto a darles dinero.

El proceso para obtener un préstamo es como abrir una caja fuerte: se abre únicamente si tienes el código correcto. Si ingresas el código correcto, tu préstamo será aprobado. El código que conoce Mr. Monopoly y que tiene en cuenta a la hora de solicitar un préstamo es el siguiente:

1. Tipo de propiedad.
2. Ubicación de la propiedad.
3. Condición de la propiedad.
4. Relación Préstamo/Valor (RPV).
5. Proporción de Cobertura de Deuda (PCD).

6. Monto Máximo del Préstamo (MMP).
7. Multiplicador de Renta Bruta (MRB).
8. Relación de Equilibrio de Efectivo (REE).
9. Relación Deuda/Ingreso.
10. Scoring crediticio.
11. Experiencia.
12. Reservas de efectivo.
13. Factores compensadores.

El código completo que utiliza Mr. Monopoly se enseña detenidamente en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***. Por ahora, quiero que te grabes lo siguiente: *los banqueros quieren prestarte dinero*. Mucho más del que te imaginas. Esto es cierto sin importar donde vivas.

Clave #3: Mr. Monopoly sabe cómo invertir cuando tiene poco o nada de dinero.

Los bienes raíces no son gratis; requieren dinero. En ocasiones, mucho dinero. Sin embargo, Mr. Monopoly sabe cómo invertir con poco o nada de su propio dinero. En otras palabras, uno de los grandes secretos de Mr. Monopoly es su capacidad para invertir usando el DOP (Dinero de Otras Personas).

Uno de los mejores aspectos de la inversión en bienes raíces es la capacidad de intercambiar dinero por creatividad. Ahí es donde entra un concepto clave que todo inversionista debe conocer, dominar e implementar, especialmente en los inicios de su carrera: ***Financiamiento creativo***. El financiamiento creativo es simplemente el acto de reemplazar dinero con creatividad, motivación y determinación. Algunos ejemplos de financiamiento creativo son:

- Invirtiendo con socios.
- Patrimonio de la casa.
- Prestamistas privados.
- Levantar capital privado del público.
- Opción leasing.
- Doble opción leasing.
- Financiamiento del vendedor.
- Comprar bienes raíces al por mayor.

Todas estas estrategias se enseñan con mucho detalle en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***. Son herramientas claves que todo inversionista debe conocer y dominar, especialmente aquellos que tienen poco o nada de dinero.

Invertir en bienes raíces sin dinero no es una estafa ni un mito, y no es un secreto que cuesta miles de dólares para descubrir. Es simplemente el proceso de reemplazar el dinero que no tienes, con la creatividad y educación que si tienes, o que puedes aprender.

Clave #4: Mr. Monopoly invierte basándose en los números, no en tendencias, opiniones, emociones o modas.

Mr. Monopoly trata la propiedad física cómo algo secundario. Él no está interesado en si la propiedad es de su agrado o no, en dónde está de moda invertir, en las opiniones de personas que no son inversionistas ni en lo que dicen los medios de comunicación. Mr. Monopoly analiza los números de la propiedad y entiende que él no está comprando una propiedad, sino los beneficios económicos o flujo de ingresos que se espera que dicha propiedad genere en un determinado periodo de tiempo. Al final, la decisión de comprar o vender una propiedad se basa en medidas financieras, en el flujo de efectivo, en el ROI, en la TIR, en el VPN y en otras medidas avanzadas. Todas estas medidas y definiciones las veremos más

adelante en el libro, y se explican con muchísimo más detalle en los ejercicios y casos de estudio avanzados del curso.

Clave #5: Mr. Monopoly busca que todas sus inversiones generen cash flow (flujo de efectivo) positivo.

Fue Warren Buffett el que dijo algo que se consideraría puro sentido común, pero que al ver cómo operan los mercados y algunos inversionistas, al parecer no lo es tanto: "*Nunca inviertas en nada con la idea de que está bien perder dinero*". Ese es tal vez el mejor consejo de inversión que puedas recibir. Te contare por qué:

En la mayor crisis de bienes raíces de la historia, la crisis financiera mundial del 2008 (de hecho, es más afirmativo decir que fue una crisis de derivados, no de bienes raíces, aunque los bienes raíces fueron los activos que respaldaban la mayoría de estos derivados), los especuladores, propietarios de viviendas y constructores estaban perdiéndolo todo. Las propiedades que habían adquirido hace unos meses atrás habían perdida hasta un 50% de su valor, los remates estaban en su punto más alto y muchas personas se encontraban *por debajo del agua* (es decir, debían más por la propiedad de lo que esta valía en ese momento). Sin embargo, Mr. Monopoly conservo todas sus propiedades, y de hecho aprovecho esta crisis para expandir su imperio y comprar activos con descuento.

¿Cómo hizo esto? Gracias a la magia del flujo de efectivo. El flujo de efectivo es lo que hace a un inversionista a prueba de balas. Incluso los bancos que le prestaron dinero a Mr. Monopoly estuvieron al borde de la quiebra, pero Mr. Monopoly no, porque invierte para obtener flujo de efectivo.

¡Imagínatelo! El banco que le presto dinero a Mr. Monopoly se vino abajo, pero los bienes raíces que tenía en su portafolio jamás dejaron de pagarle al banco la hipoteca cada mes. Los banqueros le otorgaron

préstamos a un montón de especuladores amateurs y constructores novatos que estaban sobre apalancados, quienes no tenían ni la más remota idea de cómo calcular el flujo de efectivo usando todos los escenarios posibles (especialmente el peor escenario imaginado). Y cuando el mercado se puso rudo, fracasaron y no pudieron devolver sus préstamos.

Mr. Monopoly no perdió nada, y de hecho, se hizo más rico, porque tenía flujo de efectivo.

Lección aprendida: todas tus inversiones deben proporcionarte flujo de efectivo positivo. No puedes llamarte a ti mismo un inversionista si cada mes estás perdiendo dinero.

Capítulo 2
Caso de estudio:
Complejo de Apartamentos

¿Dónde más puedes invertir poco dinero y pedir prestado el resto, poner a alguien más a pagar la deuda y recibir todos los beneficios? No puedo encontrar nada que supere a los bienes raíces.

En este capítulo y en los siguientes, estudiaremos cómo se analiza una propiedad de inversión paso a paso. Los casos de estudio que se enseñan en el curso son similares al que veremos a continuación, excepto que se explican con más detalle, se hacen en vivo con el ***Real Estate Analyzer***, se plantean varios escenarios y se analizan varios tipos de propiedades: unifamiliares, multifamiliares, mixtas, etc. Los cálculos que realizaremos a continuación se hicieron a través del programa que inventamos, el ***Real Estate Analyzer***, que le permite al inversionista probar varios escenarios, analizar varías posibilidades y hacerlo todo más rápida y automáticamente. Los estudiantes del curso podrán hacerlo así en el mundo real analizando sus propias inversiones ya que tendrán el programa de por vida descargado en sus computadoras, mientras que el resto tendrá que hacerlo con un lápiz y un papel.

No siendo más, comencemos a aprender cómo se debe analizar una verdadera propiedad de inversión.

HECHOS

La inversión que analizaremos será un complejo de apartamentos ubicado en Colombia, en un mercado emergente de alta ocupación, empleos estables y baja oferta de propiedades para la renta. Las cifras están aproximadas y se usara el dólar como moneda de referencia por facilidad.

La meta es la siguiente: conservar la propiedad por no menos de 5 años, buscar e idear formas de aumentar el ION para incrementar el VJM del inmueble, y finalmente, cómo estrategia de salida, vender o refinanciar al final del quinto año.

DATOS DE LA INVERSIÓN

Tipo de propiedad	Multifamiliar
# de unidades - # de parqueaderos	18-20
Efectivo disponible	$335,000
Tasa de capitalización del mercado	9.5%
Años depreciables del inmueble	20
Datos del préstamo	
# de puntos	1
RPV	80%
Interés del préstamo	6.5% (E.A.)
Periodo de amortización	20 años o 240 meses
PCD requerida	1.25
Proyección a 5 años	
Aumento estimado, ingresos	4% anual
Aumento estimado, gastos	3% anual
Tasa de capitalización de venta	9.5%

DATOS DEL VENDEDOR

6 apartamentos de 1 habitación y 1 baño	$900 / mes cada uno
4 apartamentos tipo estudio	$800 / mes cada uno
4 apartamentos de 2 habitaciones	$1,000 / mes cada uno
4 apartamentos de 2 habitaciones y 2 baños	$1,200 / mes cada uno
Precio de venta	$1,925,000
Tasa de capitalización	8%

CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD

Estas son algunas características de la propiedad que analizaremos (multifamiliar) que se deben tener en cuenta antes de comenzar:

- Su valor está determinado por la capacidad de generar ingresos. Las condiciones del mercado afectan muy poco su valor.
- El ION de la propiedad se calcula lo más acertadamente posible para capitalizarlo y conocer su valor aproximado.
- Otra forma de conocer el valor de la propiedad es realizando un análisis de VPN (se explica en el curso).
- Los prestamistas analizan la capacidad de la propiedad para generar ingresos a la hora de decidir si quieren otorgar el préstamo o no. El solicitante sigue siendo importante, pero no tanto como la propiedad en sí y todo el negocio. Es por eso por lo que el banco requiere una PCD mínima y otras medidas (RPV, MMP, REE, etc.). Más adelante te mostraré que significa.

ANALISIS

Existen muchas formas de analizar oportunidades de inversión. Varían dependiendo de lo que busca el inversionista, del tipo de propiedad, de cómo se estructura el negocio, de la fuente de financiamiento implementada y de muchas cosas más. Sin embargo, para esta inversión en particular, el análisis que haremos será el siguiente:

1. Hallaremos el Valor Justo del Mercado de la propiedad capitalizando el Ingreso Operativo Neto.
2. Buscaremos formas de aumentar el ION.
3. Realizaremos un reporte y una proyección de la IOAP.
4. Encontraremos el Ingreso Gravable analizando los años depreciables del inmueble, la deducción de los intereses y la amortización de los puntos.
5. Nos aseguraremos de obtener un flujo de efectivo positivo tanto antes como después de impuestos.
6. Diseñaremos una proyección de la inversión a 5 años, donde analizaremos el rendimiento real de la inversión: la TIR y la TIRM. Estudiaremos también varios escenarios posibles y sus implicaciones.

¿Emocionado? Espero que sí.

¡Comencemos a jugar Monopoly en el mundo real!

Capítulo 3
Capitalizando el ION

“Toda inversión inteligente es una inversión de valor: adquirir más de lo que se está pagando”:

–Charlie Munger

Comencemos con el primer paso que definimos en el capítulo anterior: *Hallar el Valor Justo del Mercado de la propiedad capitalizando el Ingreso Operativo Neto*. Para eso, explicare rápidamente las siguientes fórmulas:

$$IPB = Suma\ de\ todos\ los\ ingresos\ que\ se\ esperan\ recolectar$$

El IPB, o Ingreso Potencial Bruto, es el ingreso que tendrías si todas las unidades estuvieran ocupadas, ningún cheque rebotara y aprovecharas al máximo los ingresos.

$$IOB = IPB - Vacancia\ y\ Perdidas$$

El IOB, o Ingreso Operativo Bruto, es el ingreso real que recolectas luego de tener en cuenta la vacancia y las pérdidas ocasionadas por unidades vacías, renta incobrable y desalojos que podrían suceder.

$$ION = IOB - Gastos\ Operativos$$

El ION, o Ingreso Operativo Neto, es el ingreso real que recibes luego de cubrir todos tus gastos operativos. Este ingreso seria tu ganancia si no tuvieras que pagar ninguna hipoteca ni ninguna deuda. Los pagos hipotecarios no son gastos operativos porque no están relacionados con la propiedad, sino con el inversionista. Los análisis de la IOAP se contaminan cuando se incluyen los pagos hipotecarios en los gastos

operativos porque la tasa de interés, las condiciones del préstamo y otros factores varían dependiendo de la capacidad y habilidad de cada inversionista. En cualquier caso, no tiene nada que ver con la propiedad en sí.

Aclaradas estas fórmulas básicas, podemos continuar con el proyecto.

El vendedor de la propiedad (quien también es el dueño) nos entregó la siguiente IOAP (Información Operativa Anual de la Propiedad):

INGRESO POTENCIAL BRUTO TOTAL		$ 208,800
GASTOS OPERATIVOS		
Seguros (Incendios y daños)		$ 25,000
Impuestos		
Predial		$ 15,000
Servicios		
Electricidad		$ 2,800
Acueducto y Alcantarillado (Agua)		$ 12,000
GASTOS OPERATIVOS TOTALES		$ 54,800
INGRESO OPERATIVO NETO		$ 154,000

Según el ION y la tasa de capitalización del 8% que nos entregó el vendedor (que mostramos en el capítulo anterior), el valor de la propiedad para el vendedor, es decir, el Valor Justo del Mercado, es el siguiente:

$$Valor\ Justo\ del\ Mercado = \frac{Ingreso\ Operativo\ Neto}{Tasa\ de\ capitalización}$$

$$VJM\ del\ vendedor = \frac{\$154{,}000}{0.08} = \$1{,}925{,}000$$

El precio que tiene la propiedad de $1,925,000 está basado en la falsa creencia del vendedor de que la tasa de capitalización del mercado es

del 8%. Luego de hablar con varios corredores en el sector, de descubrir cuanto estaban obteniendo los inversionistas en ese mercado y de conocer las ventas recientes de propiedades de inversión similares, llegamos a la conclusión de que la tasa de capitalización real del mercado es del 9.5%.

La tasa de capitalización es un factor fundamental a la hora de decidir cuanto se espera pagar por una propiedad. Si otras oportunidades de inversión en ese mercado están generándole a los inversionistas un rendimiento del 9.5%, ¿por qué cree el vendedor que tú te conformaras con un 8%? Tal vez crea que no tienes mucha experiencia y que no te tomarás el tiempo para investigar y estudiar el sector. Pero como tomaste el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***, donde aprendiste cómo calcular la tasa de capitalización, la tasa de capitalización derivada, sus significados, sus consecuencias y la forma en la que afecta los rendimientos de una inversión, no caerás en esa trampa.

Una vez conocido el ION que nos proporcionó el vendedor, y sabiendo que la tasa de capitalización real del mercado es del 9.5%, podemos hallar el valor que estamos dispuestos a pagar por la propiedad con base en la IOAP suministrada, es decir, el Valor Justo del Mercado (VJM):

$$Valor\ Justo\ del\ Mercado = \frac{\$154{,}000}{0.095} = \$1{,}621{,}053$$

$$= \$1{,}621{,}000$$

¿Esto significa que pagaremos $1,621,000 por la propiedad? ¡Por supuesto que no! Si revisas con cuidado la IOAP que proporciono el dueño, y tienes experiencia en los bienes raíces, sabrás que la información que te presento está muy incompleta. Si bien la

información con respecto a las rentas esta correcta (porque la verificamos), hay muchas cosas que no lo están. Primero, ¿de verdad crees que todas las unidades estarán 100% ocupadas todo el año? ¿De verdad crees que no tendrás ninguna perdida por rentas incobrables, desalojos o cosas por el estilo? ¿Acaso no necesitas tener a alguien que administre tu inmueble? Incluso si tú eres quien lo va a administrar personalmente, ¿acaso tu tiempo no vale dinero? ¿No requerirás los servicios de un contador para llevar los libros al día? ¿No vas a presupuestar para hacer reparaciones y mantenimiento en el futuro? ¿No le harás limpieza a la propiedad? Sin lugar a duda, hay mucho que añadirle a esa IOAP.

Luego de cotizar con varias compañías inmobiliarias en el sector, con abogados, contadores y con agentes inmobiliarios y otros inversionistas que te dieron sus opiniones sobre la vacancia que experimenta ese mercado, llegaste a las siguientes conclusiones:

- Los servicios de un contador costaran $1,200 al año.
- Los servicios legales para el tema de los contratos de arrendamiento y más cosas por el estilo costarán $1,500 al año.
- La vacancia y perdidas será del 3%.
- La administración inmobiliaria será un 5% del Ingreso Operativo Bruto (es decir, el ingreso real que recibes por concepto de rentas).
- El presupuesto para reparaciones y mantenimiento será de $3,000 al año luego de analizar el estado de la propiedad.
- La limpieza de la propiedad costara $2,500 al año.

Así se vería la IOAP con las nuevas actualizaciones:

INGRESO POTENCIAL BRUTO TOTAL		**$208,800**
VACANCIA Y PERDIDAS (3%)		$6,264
INGRESO OPERATIVO BRUTO		**$202,536**
GASTOS OPERATIVOS		
Contabilidad		$1,200
Seguros (Incendios y daños)		$25,000
Servicio de limpieza		$2,500
Servicios legales		$1,500
Administración de la propiedad		$10,126.8
Reparaciones y mantenimientos		$3,000
Impuestos		
Predial		$15,000
Servicios		
Electricidad		$2,800
Acueducto y Alcantarillado (Agua)		$12,000
GASTOS OPERATIVOS TOTALES		**$73,126.8**
INGRESO OPERATIVO NETO		**$129,409**

Ahora que hallamos un ION más realista, encontremos el VJM de la propiedad:

$$Valor\ Justo\ del\ Mercado = \frac{\$129{,}409}{0.095} = \$1{,}362{,}200$$

Si los gastos están correctos e hiciste una diligencia debida para llegar a ellos, este es el precio máximo que pagaras por esta propiedad. La diferencia entre un inversionista que tomo el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces*** y uno que no lo tomo es gigantesca:

VJM del vendedor: $\$\mathbf{1,925,000}$

VJM real: $\$\mathbf{1,362,200}$

El vendedor quería venderte una propiedad de inversión con una tasa de capitalización más baja y unos gastos operativos mínimos. Si hubieras aceptado el precio que te dio el vendedor como verdadero y lo hubieras pagado, te habrías llevado una sorpresa muy grande. Haciendo negocios de esa manera, jamás construirías un imperio inmobiliario como el de Mr. Monopoly.

Asumamos que después de negociar con el dueño usando argumentos lógicos, compraste la propiedad por **$1,365,000**. Muchos creerían que un vendedor que está vendiendo una propiedad por $1,925,000 jamás rebajaría su precio a $1,365,000, pero con las propiedades de inversión sucede mucho. Con las propiedades de inversión no hay tantos sentimientos involucrados y falsas creencias de los vendedores, como sucede con las viviendas unifamiliares. Con las propiedades de inversión, los números hablan por sí solos. Los vendedores de este tipo de propiedades reconocen esto y actúan en consecuencia, porque, de otra manera, tendrían la propiedad en venta en el mercado por mucho tiempo.

Ahora que ya hallamos el VJM que pagaremos por la propiedad, pasemos al paso #2: *Buscar formas de aumentar el ION*. Recuerda

que entre más ION tenga la propiedad, mayor será su VJM. Entre más aumente su VJM, más obtendrás de una futura venta o de un refinanciamiento.

Para esta propiedad en particular, se encontraron tres formas de aumentar los ingresos:

1. La propiedad tiene 18 unidades y 20 parqueaderos. El dueño anterior no estaba cobrando por estos dos parqueaderos extras, y cualquiera se podía parquear en ellos. Nosotros cobraremos $60 al mes por cada parqueadero, o $1,440 al año. Este ingreso aumentara un 3% anual.
2. La propiedad cuenta con un pequeño gimnasio que no es utilizado por nadie, tiene maquinas viejas y no funcionan correctamente. Se tomó la decisión de eliminarlo y se arrendará dicho espacio a un empresario que instalara unas lavadoras y las personas podrán utilizarlas como si fueran maquinas vending. Se espera recibir $2,000 al año por este concepto. Este ingreso aumentara un 3% anual.
3. La propiedad cuenta con un espacio en el techo para desarrollar otra unidad para la renta. Luego de consultar con las agencias de la ciudad, de solicitar permisos y de hablar con contratistas, desarrollar este espacio costará $50,000 y se podrá arrendar en $1,000 al mes o $12,000 al año. Esta unidad nueva no ocasionara un aumento en los gastos operativos, y comenzara a generar ingresos a partir del segundo año. Una vez comience a operar, la renta aumentará un 3% anual.

Vamos a analizar cuanto valor acabamos de crear:

$$VJM = \frac{\$1{,}440 + \$2{,}000 + \$12{,}000}{0.095} = \$162{,}526$$

Con una inversión de solo $50,000 para desarrollar la nueva unidad (las otras dos formas de generar ingresos extras no costaron nada), ¡se

aumenta el valor de la propiedad en $162,526 aproximadamente! Y recuerda que cada año aumentan esos ingresos. También recuerda que los $12,000 los comienzas a recibir a partir del segundo año. Veamos cual es el ROI de esta operación:

$$ROI = \frac{Ganancia}{Efectivo\ invertido}$$

$$ROI = \frac{\$162{,}526}{\$50{,}000} = 325\%$$

¡Un ROI del 325%! ¿Qué tan increíble es eso? Trata de obtener ese tipo de rendimientos en otra clase de activos. Esta es la razón por la que Mr. Monopoly invierte en bienes raíces multifamiliares de inversión. ¡La apreciación está en sus manos! ¿Cómo obtienes este tipo de apreciaciones con las acciones que compras? ¡Rezando!

Ahora pasemos al paso #3 y mira cómo se vería la IOAP resumida de la propiedad en un periodo de 5 años tomando en cuenta estos ingresos extras (recuerda que la nueva unidad entrara en funcionamiento el segundo año, las otras dos formas de ingresos comenzaran a funcionar desde el primer día y la "Vacancia y Perdidas" se actualizará para incluir estos nuevos ingresos):

Información Operativa Anual de la Propiedad

Nombre del Proyecto	Proyecto 1			% Incremento Anual de los Gastos	3,00%
Dirección del proyecto		Tipo de Propiedad	Comercial	% Incremento Anual de los Ingresos	4,00%
Fecha	24/07/2019			% de Administración	5%
Realizado por	Mr. Monopoly				

	Año 1		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5		Comentarios
INGRESO											
INGRESO POTENCIAL BRUTO TOTAL	$ 212.240,00	100,0%	$ 232.695,00	100,0%	$ 241.847,08	100,0%	$ 251.361,60	100,0%	$ 261.250,47	100,0%	
VACANCIA Y PERDIDAS	$ 6.367,20	3,0%	$ 6.980,85	3,0%	$ 7.255,41	3,0%	$ 7.540,85	3,0%	$ 7.837,51	3,0%	
INGRESO OPERATIVO BRUTO	$ 205.872,80	97,0%	$ 225.714,15	97,0%	$ 234.591,67	97,0%	$ 243.820,76	97,0%	$ 253.412,96	97,0%	
GASTOS OPERATIVOS											
GASTOS OPERATIVOS TOTALES	$ 73.293,64	35,60%	$ 76.175,71	33,75%	$ 78.566,28	33,49%	$ 81.032,84	33,23%	$ 83.577,70	32,98%	
INGRESO OPERATIVO NETO	$ 132.579,16	64,40%	$ 149.538,44	66,25%	$ 156.025,39	66,51%	$ 162.787,92	66,77%	$ 169.835,25	67,02%	

Real Estate Analyzer

Por ahora todo luce bastante bien. El ION aumenta cada año firmemente.

Avancemos y analicemos dos aspectos muy importantes: la deuda de la propiedad y el tema de impuestos.

Capítulo 4
Ingreso gravable

"El camino que conduce a la riqueza es la deuda".

–Trammell Crow, uno de los inversores en bienes raíces más exitosos de la historia

En este capítulo desarrollaremos el paso #4: *Encontraremos el Ingreso Gravable analizando los años depreciables del inmueble, la deducción de los intereses y la amortización de los puntos*.

Repasemos lo que llevamos hasta ahora:

- Efectivo disponible (dinero de tu propio bolsillo): $335,000
- Precio de compra de la propiedad: $1,365,000
- Enganche (20%): $273,000
- RPV: 80%
- PCD requerida: 1.25
- Deuda (hipoteca de un 80%): $1,092,000
- Puntos (1, o 1% del préstamo): $10,920
- Desarrollo de nueva unidad (construcción, permisos, licencias, etc.): $50,000
- Dinero propio invertido total: $333,920 ($273,000 + $10,920 + $50,000)

Si nunca has escuchado el término "Puntos", debes saber que son honorarios que en ocasiones le pagas al prestamista por hacerte un préstamo, o intereses que pagas por adelantado. También son usados por muchos prestamistas para bajar la tasa de interés a cambio de uno

o varios puntos. 1 punto equivale al 1% del préstamo. Los puntos son deducibles y se amortizan durante toda la vida del préstamo. En este caso, como pagas $10,920 en un punto y el préstamo dura 20 años, puedes deducir anualmente $10,920/20 = $546. Esta deducción disminuye tu ingreso gravable, cómo veremos en este capítulo. Si refinancias o vendes la propiedad acortando así el tiempo de la hipoteca, puedes deducir lo que te falta por amortizar de los puntos en el año en que saldas el préstamo.

Por ahora cumples con dos requisitos del prestamista: estas en la capacidad de pagar 1 punto por el préstamo (recuerda que tienes $335,000 de efectivo disponible) y cumples con la RPV requerida del 80%. Miremos ahora si cumples con la PCD requerida de 1.25, uno de los aspectos más importantes para el prestamista, que en este caso es el banco. Para eso, debemos saber a cuanto equivale el pago hipotecario anual:

- Hipoteca anual: $97,700 (aproximado de $97,699.92).

Con el ***Real Estate Analyzer*** podemos conocer esta cifra en menos de un minuto ingresando los datos de entrada: Balance inicial (es decir, el monto que se pedirá prestado), meses del préstamo (20 años o 240 meses, en este caso) y la tasa de interés anual. El programa nos arroja cuanto serán nuestros pagos mensuales, anuales, y cuanto de esos pagos se destina a intereses y cuanto se destina a reducir el balance principal.

También conocemos el ION de los cinco años del capítulo anterior. Trabajaremos por ahora con el del primer año:

- ION del primer año: $132,579

Ahora podemos hallar la PCD utilizando el ***Real Estate Analyzer***:

Proporción de Cobertura de Deuda			
	PCD	ION (por periodo)	DEUDA
Calcular PCD	1,35700102	$ 132.579,00	$ 97.700,00
Calcular ION Anual	0	$ 0,00	$ 0,00
Calcular Deuda Anual	0	$ 0,00	#¡DIV/0!

Real Estate Analyzer

También puedes hallarla manualmente:

$$PCD = \frac{\$132,579}{\$97,700} = 1.357 = 1.36$$

¿Qué significa la PCD? ¿Por qué es tan importante para los prestamistas?

La PCD es una de las mediciones que más analizan los prestamistas para conocer el nivel de riesgo que conlleva financiar una propiedad de inversión. La PCD le dice al prestamista cuánto dinero de más (o de menos) tendrás del que es absolutamente necesario para hacer los pagos hipotecarios.

Si la PCD es de 1.0, eso significa que esperas tener apenas lo suficiente para hacer tus pagos hipotecarios, y ni un centavo más. El prestamista típico espera un margen de error del 20% o más, que se traduce en una PCD de 1.20 o más.

Otros dos factores muy importantes que analizan los prestamistas son los siguientes: Monto Máximo del Préstamo (MMP), y Relación de Equilibrio de Efectivo (REE). Ambos son claves y se estudian con detalle en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***.

Ahora que ya sabemos que cumplimos con las principales exigencias del prestamista y que representamos una sólida y segura inversión para él, avancemos y conozcamos nuestro ingreso gravable.

El cálculo del ingreso gravable no sigue ninguna ley matemática, sino una ley del gobierno. Lo que la ley fiscal dice que es ingreso, es ingreso; lo que dice que es una deducción, es una deducción. La diferencia entre ambos es el ingreso gravable. Está es su fórmula:

$$Ingreso\ Gravable = ION - Intereses\ hipotecarios - Depreciación - Puntos$$

El ingreso gravable (o perdida pasiva si la operación anterior da un numero negativo, lo cual sucede si las deducciones superan al ION) comienza con el ION. Para conocerlo, debemos hallar antes lo siguiente:

- Intereses hipotecarios: Los intereses no son constantes durante todo el préstamo. El pago hipotecario total si lo es (si es que el préstamo lo tomaste a tasa fija), pero los intereses van variando. El ***Real Estate Analyzer*** los calcula cada mes y cada año, y van disminuyendo con el tiempo. En los primero años son mayores, por lo que se obtiene una mayor deducción. Con el paso de los años, van disminuyendo constantemente.
  Hay muchas formas de obtener una tasa de interés increíblemente favorable que no analizaremos en este libro pero si en un curso que saldrá en el futuro. Una de ellas es pagando por adelantado “puntos”. Otra es firmar una “penalización por pago anticipado del préstamo”. Otra forma es darle al banco en el contrato el poder de recibir las rentas directamente en caso de que se incumpla con los pagos hipotecarios. Otra forma es negociar un préstamo de “solo intereses” durante un determinado periodo de tiempo. Cualquier cosa que disminuya

el riesgo para el banco se traducirá en una tasa de interés más favorable para ti. Para fines de este libro, como tienes una sólida propiedad de inversión y cumples con los requisitos mínimos del banco (PCD mayor a 1.25, RPV no mayor a 80%, etc.), el banco te otorgo una tasa de interés preferencial. Aunque no es la mejor, es competitiva y te permite gozar de un flujo de efectivo positivo. Ya sé lo que estás pensando, y mi respuesta es que no te preocupes: un banco **NO** es la única opción que tiene un inversionista en bienes raíces para invertir. Existen muchas formas de *financiamiento creativo* que se pueden aplicar en todos los países capitalistas y que se enseñan con detalle en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***.

- Depreciación de la Propiedad: En los bienes raíces, puedes depreciar la estructura física (no puedes depreciar la tierra) y obtener así una deducción que disminuye tu ingreso gravable. La depreciación es una de las más grandes ventajas de los bienes raíces porque es la única deducción que no te cuesta dinero. Por ejemplo, las deducciones que te brindan los intereses hipotecarios y los puntos disminuyen tu ingreso gravable, pero te cuestan dinero. La depreciación es cómo magia: recibes dinero a cambio de nada. Por lo general, en muchos países, por convención, se toma la depreciación cada mes, pero el primer mes que posees la propiedad solo tomas la mitad de la depreciación, y el mes en el que vendes también. Para fines de este libro, ignoraremos esta convención y tomaremos siempre toda la depreciación. En el curso estudiamos los casos de estudio con esta convención, por lo que aquí la ignoraremos para simplificar los cálculos.
  El valor de esta propiedad está representado un 75% en la estructura física y un 25% en la tierra. Cómo estamos en

Colombia, los años depreciables o vida útil del activo son 20 años. La depreciación por lo tanto seria la siguiente:



Depreciación



Precio de Compra	$ 1.365.000,00
Mejoras a la Propiedad	$ 50.000,00
Valor de la Tierra	$ 341.250,00
Vida Útil del Activo	20
Años con la Propiedad	1
Depreciación Anual	$ 53.687,5
Depreciación Acumulada	$ 53.687,50
Depreciación Restante	$ 1.020.062,50

Real Estate Analyzer

Los $50,000 representan las mejoras que le hiciste a la propiedad desarrollando una nueva unidad.

- Depreciación del Contenido: Para fines de este libro, se ignorará la depreciación del contenido, que pueden ser objetos cómo gabinetes, ventanas, puertas, pisos, citófonos, etc. En el mundo real, depreciar estos contenidos tiene un gran beneficio fiscal. Los contenidos se depreciación anualmente hasta en un 20%, disminuyendo de esta forma el ingreso gravable y por lo tanto disminuyendo el pago de impuestos. Asegúrate de reunirte con un asesor fiscal experto en el tema para obtener consejos competentes para tu situación particular.

- Puntos: Cómo pagaste un punto por un préstamo de 20 años, puedes deducir $10,920/20 = $546 cada año durante la vida del préstamo. El año en el que vendes puedes deducir los puntos remanentes. Cómo venderemos el año 5, la deducción de puntos ese año será del restante, o de $8,736.

Ahora que ya conocemos todo lo que afecta al ingreso gravable, podemos hallarlo con el ***Real Estate Analyzer*** y hacer una proyección a 5 años:

Ingreso Gravable o Perdida Pasiva

NOMBRE DEL PROYECTO	Proyecto 1		
DIRECCION DEL PROYECTO		**% Incremento Anual de los Gastos**	3,00%
		% Incremento Anual de los Ingresos	4,00%
Fecha:	**25/07/2019**	**% de Administración**	5,00%
Preparado por:	Mr. Monopoly		

INGRESO	**Año 1**	**Año 2**	**Año 3**	**Año 4**	**Año 5**
INGRESO OPERATIVO NETO	**$ 132.579,16**	**$ 149.538,44**	**$ 156.025,39**	**$ 162.787,92**	**$ 169.835,25**
Menos Intereses de la Primera Hipoteca	**$ 70.169**	**$ 68.326**	**$ 66.358**	**$ 64.259**	**$ 62.020**
Menos Intereses de la Segunda Hipoteca	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos la Depreciación de la Propiedad	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50
Menos Puntos	$ 546,00	$ 546,00	$ 546,00	$ 546,00	$ 8.736,00
Menos la Depreciación del Contenido	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Más Interés Ganado	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
INGRESO GRAVABLE	**$ 8.176,23**	**$ 26.979,28**	**$ 35.433,47**	**$ 44.295,02**	**$ 45.391,92**

Real Estate Analyzer

Aunque tienes un ION de $132,579 el primer año, ¡el ingreso gravable apenas es de $8,176! Sin duda alguna, los bienes raíces tienen las mejores ventajas de impuestos de todas. Y recuerda que no estamos teniendo en cuenta la depreciación del contenido, que en una propiedad como la que estamos analizando, tendría un efecto enorme en la reducción del ingreso gravable.

Cómo puedes ver, el ingreso gravable aumenta cada año. Esto es debido a lo siguiente:

- Los ingresos aumentan mucho más que los gastos. A partir del segundo año entra en funcionamiento una nueva unidad que renta $1,000.
- Los intereses hipotecarios disminuyen.

Ahora que ya conocemos el ingreso gravable, avancemos al siguiente capítulo para analizar el flujo de efectivo, el ROI, la tasa de capitalización y la PCD en el periodo de análisis de 5 años.

Capítulo 5

Cash flow

"No necesitas ser un científico espacial. Invertir no es un juego donde la persona con un IQ de 160 vence a la persona con un IQ de 130".

–Warren Buffett

Este es tal vez el aspecto que más le importa a Mr. Monopoly: Conocer el *Cash flow*, o el flujo de efectivo, de la inversión.

En este capítulo, llevaremos a cabo el paso #5: *Nos aseguraremos de obtener un flujo de efectivo positivo, tanto antes como después de impuestos*.

Estas son las dos fórmulas con las que trabajaremos:

- Para hallar el Flujo de Efectivo Antes de Impuestos (FEAI):

$$FEAI = ION - Pagos\ hipotecarios - Mejoras$$

- Para hallar el Flujo de Efectivo Después de Impuestos (FEDI):

$$FEDI = FEAI - (Ingreso\ Gravable \times \%\ de\ impuestos)$$

Si bien el ingreso gravable y el flujo de efectivo parten del ION, tienen una diferencia muy importante: el flujo de efectivo es real, el ingreso gravable no tanto. En el flujo de efectivo, el dinero entra y el dinero sale. Esperas que la diferencia siempre sea un numero positivo, y si lo es, puedes llevarlo contigo y gastarlo. Las matemáticas no fallan para calcular el flujo de efectivo. El ingreso gravable, por otro lado,

es lo que diga el código tributario. Si mañana el Congreso o la Cámara de Representantes decidiera que la vida útil de los bienes raíces debería ser de 100 años en lugar de 20 (cómo en Colombia), entonces el ingreso gravable aumentaría porque disminuiría la depreciación. ¿Por qué? Porque un periodo de amortización más largo significaría menores deducciones por depreciación, y menores deducciones significan un mayor ingreso gravable, a pesar del hecho de que sus ingresos brutos y netos no han cambiado.

Del mismo modo, si deciden que los intereses del préstamo ya no se pueden deducir, el pago hipotecario permanecerá igual, pero el efecto de perder esta deducción ocasionara que el ingreso gravable aumente, y por lo tanto, los impuestos.

Veamos como es el flujo de efectivo de la propiedad que estamos analizando:

Flujo de Efectivo

NOMBRE DEL PROYECTO	Proyecto 1		
DIRECCIÓN DEL PROYECTO		**% Incremento Anual de los Gastos**	3,00%
		% Incremento Anual de los Ingresos	4,00%
Fecha:	**25/07/2019**	**Nivel de impuestos**	25,00%
Preparado por:	Mr. Monopoly	**Nivel de Devolución**	25,00%
		% de Administración	5,00%

INGRESO	**Año 1**	**Año 2**	**Año 3**	**Año 4**	**Año 5**
INGRESO OPERATIVO NETO	**$ 132.579,16**	**$ 149.538,44**	**$ 156.025,39**	**$ 162.787,92**	**$ 169.835,25**
Menos Primera Hipoteca Anual	**$ 97.699,92**	**$ 97.699,92**	**$ 97.699,92**	**$ 97.699,92**	**$ 97.699,92**
Menos Segunda Hipoteca Anual	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Gastos De Capital	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Más Interés Ganado	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO ANTES DE IMPUESTOS	**$ 34.879,24**	**$ 51.838,52**	**$ 58.325,47**	**$ 65.088,00**	**$ 72.135,33**
Impuesto A Pagar	$ 2.044,06	$ 6.744,82	$ 8.858,37	$ 11.073,75	$ 11.347,98
Devolución Potencial	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO DESPUES DE IMPUESTOS	**$ 32.835,18**	**$ 45.093,70**	**$ 49.467,10**	**$ 54.014,24**	**$ 60.787,35**

Real Estate Analyzer

FLUJO DE EFECTIVO ANTES DE IMPUESTOS	$ 34.879,24	$ 51.838,52	$ 58.325,47	$ 65.087,99	$ 72.135,33
Retorno efectivo sobre efectivo (ROI)	10,45%	15,52%	17,47%	19,49%	21,60%
Tasa de Capitalización	9,71%	10,96%	11,43%	11,93%	12,44%
Proporción de Cobertura de Deuda	1,36	1,53	1,60	1,67	1,74
Reservas Utilizadas	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Reservas Restantes	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
INGRESO O PERDIDA GRAVABLE	$ 8.176,23	$ 26.979,28	$ 35.433,47	$ 44.295,01	$ 45.391,92
Impuestos a Pagar	$ 2.044,06	$ 6.744,82	$ 8.858,37	$ 11.073,75	$ 11.347,98
Devolucion Potencial	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO DESPUES DE IMPUESTOS	$ 32.835,18	$ 45.093,70	$ 49.467,10	$ 54.014,24	$ 60.787,35
Retorno efectivo sobre efectivo (ROI)	9,83%	13,50%	14,81%	16,18%	18,20%

Real Estate Analyzer

El FEAI es sencillo de calcular: Simplemente tomas el ION y le restas el pago hipotecario.

Para el FEDI, primero debes calcular los impuestos que pagarás cada año. En el capítulo anterior, encontramos el ingreso gravable. Para este ejercicio, asumiremos que estamos en un nivel de impuestos del 25%. Por lo tanto, el ingreso gravable de cada año se multiplica por 0.25 y da como resultado los impuestos a pagar. Luego, se aplica la formula anterior y se calcula. Si el ingreso gravable hubiera dado negativo en algún año, tendríamos una devolución potencial. En este ejercicio no se analiza este tipo de situaciones, pero en los casos de estudio del curso si se presentan y se estudian con detalle.

Todo este proceso se puede hacer en menos de 1 minuto con el ***Real Estate Analyzer***. Las personas que no tengan este programa tendrán que hacer todos los cálculos y las proyecciones a mano. El problema es que, si bien hasta ahora los cálculos que hemos hecho se pueden hacer a mano (de forma muy lenta y con altas probabilidades de error), los cálculos que haremos en el próximo capitulo para hallar el VPN, la TIR, la TIRM, y otras medidas no se podrán hacer a mano.

Hay varios puntos que se deben mencionar:

- FEAI: Aumenta con el paso de los años firmemente.

- Algo importante que omití en todo este análisis fue incluir una reserva de emergencia. Siempre, siempre, siempre debes hacer estos informes presupuestando para tener una reserva de emergencia, más aún cuando tienes un flujo de efectivo tan abundante. Si quieres construir riqueza en los bienes raíces y conservarla a largo plazo, debes estar preparado para cualquier eventualidad: un periodo de vacancia mucho mayor del esperado, cambios en el mercado, leyes nuevas, desastres naturales, atentados contra la propiedad, incremento en el desempleo, etc.

- ROI antes de impuestos: Es un rendimiento excelente que aumenta cada año.

- Tasa de capitalización: Aunque compramos la propiedad con una tasa de capitalización del 9.5%, para el final del primer año ya estamos capitalizando el 9.71%. Los siguientes años aumenta cada vez más, haciendo más sólida la inversión. Recuerda la fórmula para hallar la tasa de capitalización:

$$Valor\ Justo\ del\ Mercado = \frac{Ingreso\ Operativo\ Neto}{Tasa\ de\ capitalización}$$

$$Tasa\ de\ capitalización = \frac{Ingreso\ Operativo\ Neto}{Valor\ Justo\ del\ Mercado}$$

$$Tasa\ de\ capitalización\ año\ 1 = \frac{\$132,579.16}{\$1,365,000} = 0.0971 = 9.71\%$$

¡Saber administrar la propiedad es el secreto de Mr. Monopoly! Gracias a que las rentas aumentan constantemente, a que se encontraron varias formas de crear ingresos adicionales y a que la ocupación se mantiene a niveles ideales, la inversión mejora con el paso de los años, justo como debe ser.

- PCD: El prestamista estará más que feliz de saber que la PCD es sólida y aumenta con el paso de los años. Sin duda desearía que todas las inversiones que financiara fueran como esta.

- FEDI: Aunque disminuye un poco con respecto al FEAI, sigue siendo un flujo muy sólido que aumenta cada año. Este flujo se puede usar para reinvertir, dejar un porcentaje en la reserva de emergencia, remodelar la casa o tomarse unas vacaciones por Europa.

- ROI después de impuestos: Si no fuéramos a vender ni a refinanciar la propiedad, en un plazo de 6-7 años recuperaríamos todo el dinero invertido ($333,920) y comenzaríamos a disfrutar de un retorno infinito. Recuerda que el cálculo del ROI es el siguiente:

$$ROI = \frac{Flujo\ de\ efectivo\ después\ de\ impuestos}{Efectivo\ invertido}$$

Queremos conocer cuál es el rendimiento de nuestro efectivo invertido. El efectivo que nos prestó el banco para invertir no está incluido.
Para el tercer año, el ROI después de impuestos sería así:

$$ROI = \frac{\$49,467.1}{\$333,920} = 14.81\%$$

Con el conocimiento del flujo de efectivo antes y después de impuestos, el ROI, la PCD y la tasa de capitalización en el periodo de análisis de cinco años, avancemos y conozcamos la proyección de la inversión y la forma en la que se mide el éxito en un negocio inmobiliario.

Capítulo 6
Proyección de la inversión

"No existe una bola de cristal que te diga lo que hará el mercado en el futuro. Lo que necesitas es conocer los fundamentos de una propiedad: cómo se desempeñará en un buen mercado y cómo se desempeñará en un mal mercado. Un inversionista genuino gana dinero sin importar que dirección toma el mercado".

–Robert Kiyosaki

Finalmente, llegamos al último paso de nuestro análisis: *Diseñaremos una proyección de la inversión a 5 años, donde analizaremos el rendimiento real de la inversión: la TIR y la TIRM. Estudiaremos también varios escenarios posibles y sus implicaciones*.

Para este capítulo, asumiremos lo siguiente:

- La comisión que le pagaras a un vendedor por vender la propiedad será del 7% del precio de venta. Aunque Mr. Monopoly prefiere refinanciar sus propiedades, para fines de este libro asumiremos que venderemos al final del año 5. Un análisis de refinanciamiento, si bien no es muy complejo, está más allá del alcance de este libro, y se enseñará en un curso que saldrá en el futuro.
- Venderás la propiedad a una tasa de capitalización del 9.5%. Esto significa que capitalizaras el ION que tengas el año de venta (año #5) para conocer el valor por el que venderás la propiedad.

Ambos son datos conservadores y realistas.

Pondremos una foto de la proyección que nos arroja el ***Real Estate Analyzer***. Si bien nos arroja datos desde el IPB, el ION, el ingreso gravable y el flujo de efectivo, compartiremos aquí los resultados que arroja después de esos datos, debido a que ya los analizamos en los capítulos anteriores. Las personas que tengan el programa podrán ver todos los datos en la misma hoja de Excel.

Ahora sí, así es cómo se ve la proyección de la inversión en un periodo de cinco años:

PROYECCION COMERCIAL	
NOMBRE DEL PROYECTO	Proyecto 1
DIRECCION DEL PROYECTO	
Fecha:	26/07/2019
Preparado por:	Mr. Monopoly

Inversión Inicial	$ 333.920,00	Nivel de Impuestos	25,00%
Precio de Compra	$ 1.365.000,00	Nivel de Devolucion	25,00%
Tasa de Capitalización de Venta	9,50%	Comision por Venta	7,00%
Incremento Anual de los Ingresos	4,00%	Tasa Segura	3,00%
Incremento Anual de los Gastos	3,00%	Tasa de Reinversion	5,00%
Periodo de Análisis	5	% de Administración	5,00%

	Año	1	2	3	4	5	6	7	8
BASE ORIGINAL (PRECIO DE COMPRA)		$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00			
Mas Costos de Venta		$ 97.689,91	$ 110.186,22	$ 114.966,07	$ 119.948,99	$ 125.141,77			
Mas Mejores de Capital Acumuladas		$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00			
Menos Depreciacion Acumulada		$ 53.687,50	$ 107.375,00	$ 161.062,50	$ 214.750,00	$ 268.437,50			
BASE AJUSTADA A LA VENTA		$ 1.459.002,41	$ 1.417.811,22	$ 1.368.903,57	$ 1.320.198,99	$ 1.271.704,27			
GANANCIA DE CAPITAL O PERDIDA		-$ 63.432,30	$ 156.277,65	$ 273.468,92	$ 393.358,01	$ 516.035,25			
% de Impuestos de las Ganancias de Capital		25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%			
IMPUESTOS POR LAS GANANCIAS DE CAPITAL		-$ 15.858,08	$ 15.627,76	$ 27.346,89	$ 39.335,80	$ 51.603,53			
PRECIO DE VENTA PROYECTADO		$ 1.395.570,11	$ 1.574.088,87	$ 1.642.372,49	$ 1.713.557,00	$ 1.787.739,52			
Menos Costos de Venta		$ 97.689,91	$ 110.186,22	$ 114.966,07	$ 119.948,99	$ 125.141,77			
Menos Pago de Hipoteca		$ 1.064.469,51	$ 1.035.095,25	$ 1.003.753,75	$ 970.313,23	$ 934.633,14			
INGRESOS POR VENTA ANTES DE IMPUESTOS		$ 233.410,69	$ 428.807,40	$ 523.652,67	$ 623.294,78	$ 727.964,61			
Menos el Total de Impuestos por la Venta		-$ 15.858,08	$ 15.627,76	$ 27.346,89	$ 39.335,80	$ 51.603,53			
INGRESOS POR VENTA DESPUES DE IMPUESTOS		$ 249.268,76	$ 413.179,63	$ 496.305,77	$ 583.958,97	$ 676.361,09			
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL A/I	-$ 333.920,00	$ 34.879,24	$ 51.838,52	$ 58.325,47	$ 65.087,99	$ 800.099,95			
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL D/I	-$ 333.920,00	$ 32.835,18	$ 45.093,70	$ 49.467,10	$ 54.014,24	$ 737.148,44			
TIR ANTES DE IMPUESTOS		-19,65%	25,31%	28,35%	29,00%	28,90%			
TIRM ANTES DE IMPUESTOS		-19,65%	24,46%	26,43%	26,21%	25,39%			
TIR DESPUES DE IMPUESTOS		-15,52%	22,17%	25,09%	25,83%	25,89%			
TIRM DESPUES DE IMPUESTOS		-15,52%	21,48%	23,52%	23,53%	23,01%			

Real Estate Analyzer

Analicemos punto por punto:

- Base original: La base original es el precio de compra más los costos de cierre. Cómo en este ejercicio no hablamos de costos de cierre, entonces el precio por el que se adquirió la propiedad

($1,365,000) es la base original. Es un dato importante porque se requiere para conocer la Base Ajustada.

- Costos de venta, mejoras de capital acumuladas, depreciación acumulada: Cómo ya establecimos anteriormente, la comisión que le pagarás a la persona por vender la propiedad será el 7% del precio de venta, que en el quinto año equivale a $1,787,739.52, por lo que la respectiva comisión es del 7% de esa cantidad, o **$125,141.77**. La depreciación acumulada es la depreciación que vas tomando cada año. El primer año tomaste $53,687.50, el segundo volviste a tomar esa cifra, para ajustar así una depreciación acumulada de $107,375, y así con los años posteriores. Para el quinto año, la depreciación acumulada es de **$268,437.5**.
  Solo le hacemos una mejora a la propiedad por $50,000, que corresponden a la inversión que hicimos para desarrollar una nueva unidad para la renta. Esto significa que las mejoras de capital acumuladas para el año 5 equivalen a **$50,000**. Se debe recordar, sin embargo, que estas mejoras de capital no salieron del ION de ningún año, sino que se agregaron al dinero invertido inicialmente.

- Base Ajustada o Base Ajustada a la Venta: Los costos de venta, las mejoras de capital y la depreciación son muy importantes para calcular la base ajustada. La formula para calcularla es la siguiente:

$$\begin{gathered} Base\ ajustada\ a\ la\ venta = \\ Base\ Original\ (Precio\ de\ compra\ y\ costos\ de\ cierre) \\ +Mejoras\ de\ capital + Costos\ de\ venta \\ -Depreciación\ acumulada \end{gathered}$$

Para conocer tu ganancia de capital cuando vendes, necesitas saber cual es tu Base Ajustada a la Venta. Si usamos la formula anterior para calcular la base ajustada para el año quinto, el resultado sería el siguiente:

$$Base\ ajustada\ a\ la\ venta = \$1{,}365{,}000 + \$50{,}000 + \$125{,}141.77 - \$268{,}437.5 = \mathbf{\$1{,}271{,}704.27}$$

- Precio de venta proyectado: Cuando vas a vender tu casa y quieres conocer su precio de venta, simplemente averiguas a cuanto se están vendiendo casas similares en el sector. Si tu casa tiene más área que las otras, o tiene algo extra cómo una piscina o una cancha de tenis, ajustas el precio para tener en cuenta eso. Con las propiedades grandes de inversión, esta no es la forma en la que se determina el precio de venta. El precio de venta de este tipo de bienes raíces esta determinado por la capacidad de generar ingresos de cada propiedad. Si una propiedad de estas no genera dinero, no vale nada. Entre más ingresos generé, más valiosa será. Las personas que compran este tipo de bienes raíces son inversionistas que buscan un retorno sobre su inversión, no personas que buscan una residencia donde vivir.
  Recuerda la fórmula de los capítulos anteriores:

$$Valor\ Justo\ del\ Mercado = \frac{Ingreso\ Operativo\ Neto}{Tasa\ de\ capitalización}$$

Para el año 5, el VJM, o el precio de venta proyectado, asumiendo que venderás a una tasa de capitalización del 9.5%, es el siguiente:

$$Valor\ Justo\ del\ Mercado = \frac{\$169{,}835.25}{0.095} = \$\mathbf{1,787,739}$$

Ahora que conocemos la Base Ajustada y el precio de venta proyectado, podemos conocer la ganancia de capital o perdida.

- Ganancia de capital o perdida: Para este caso de estudio, asumimos dos cosas: la primera es que estas a un nivel de impuestos del 25%, por lo tanto, cualquier perdida fiscal que tengas ocasionara una devolución potencial a ese mismo nivel. La segunda es que el impuesto por las ganancias de capital es del 10%. Son solo valores inventados para fines de este ejercicio y no debes usarlos como base para la toma de ninguna decisión financiera. Los impuestos son un tema muy complejo que cambian cada día. Jamás debes aplicar estos conceptos o tomar una decisión en materia fiscal por tu propia cuenta. El asesoramiento de un profesional es fundamental. Solo asegúrate que la persona que te asesore tenga amplia experiencia en el mundo inmobiliario para que pueda brindarte los mejores consejos.

  La fórmula para conocer tu ganancia de capital o perdida del quinto año es la siguiente:

$$Ganancia\ de\ capital = Precio\ de\ venta - Base\ Ajustada$$

$$Ganancia\ de\ capital = \$1{,}787{,}739 - \$1{,}271{,}704.27$$

$$= \$\mathbf{516,035}$$

La ganancia de capital que experimentas el quinto año la multiplicas por 0.10 y el resultado son los impuestos que debes pagar por la venta.

Aunque nuestra atención está centrada en el quinto año porque al principio dijimos que conservaríamos la propiedad por no menos de cinco años, hay algo interesante en estas proyecciones que debemos analizar. Nota cómo en el primer año tu ganancia de capital es negativa, por lo que tienes una perdida. Cómo tienes una perdida, multiplicas la cantidad de dinero que perdiste por 0.25 y esa será tu deducción o devolución potencial.

$$Ganancia\ de\ capital = \$1{,}395{,}570.11 - \$1{,}459{,}002.41$$

$$= -\$63{,}432.3$$

$$= -\$63{,}432.3 \times 0.25 = -\$15{,}858.08$$

Estos $15,858.08 son una devolución potencial que aumentan tus ingresos por la venta después de impuestos. Si miras bien los ingresos por venta antes de impuestos y después de impuestos de todos los años, notaras que los ingresos antes de impuestos siempre son mayores que los ingresos después de impuestos de todos los años, excepto del primero. Esto es debido a la devolución potencial que obtendrías si vendieras la propiedad ese año. ¿Significa esto que es una buena idea vender el primer año? ¡Claro que no! Aunque recibes una ventaja fiscal, perderías dinero. El rendimiento seria negativo si vendes el primer año, tal y como lo indica la TIR más abajo. Esta inversión comienza a desempeñarse óptimamente a partir del segundo año. Solo a partir del segundo año tiene sentido vender la propiedad

financieramente hablando. Aunque si eres como Mr. Monopoly y como yo, jamás te desprenderías de un activo tan fácilmente.

Tienes una perdida el primer año (solo si vendes) porque si bien vas a vender la propiedad a un precio un poco mayor del que la compraste (más de $30,000 por encima del precio de compra), luego de cubrir la comisión por venta y pagar el balance de la hipoteca, tus ingresos por venta antes de impuestos serian de $233,410.69, aproximadamente $100,000 dólares menos de lo que invertiste en primer lugar ($333,920). Sin embargo, cuando le sumamos el flujo de efectivo antes de impuestos que proyectas ganar ese año, la cantidad de dinero total que obtendrías si vendieras el primer año seria de $268,289.93. Seguirías perdiendo dinero, y por eso es por lo que más abajo tienes unas TIR y una TIRM negativas. ¿Qué significa TIR y TIRM? Descubrámoslo.

- Tasa Interna de Retorno (TIR): La TIR es una medida de inversión muy superior a las demás porque considera la magnitud y el tiempo de cada flujo de efectivo recibido. El ROI, por ejemplo, considera que es lo mismo recibir un dólar hoy a recibir el mismo dólar dentro de un año. La TIR, por otro lado, tiene en cuenta el valor en el tiempo del dinero.
  Para ilustrar la importancia del tiempo en una inversión, piensa en lo siguiente:
  ¿Qué sentirías si te dijera que ganaste la lotería por $1 millón de dólares? Te pondrías muy feliz, ¿verdad?
  ¿Seguirías estando feliz si te dijera que te pagarán $1 dólar al año durante un periodo de un millón de años? Apuesto a que no.
  Lección: El tiempo lo es todo en una inversión. Entre más tengas que esperar para recolectar tu dinero, menos *Valor Presente* tiene hoy.

Conocer la TIR es fundamental para todo inversionista profesional en bienes raíces porque tiene en cuenta los cuatro generadores de riqueza principales:

1. Flujo de efectivo.
2. Apreciación.
3. Amortización.
4. Beneficios de impuestos.

En el curso profundizamos en estos temas.

Aunque en la tabla de proyecciones te mostré el resultado de la TIR en cada año, hagamos por aparte el cálculo antes y después de impuestos para el año en el que esperamos vender la propiedad usando el ***Real Estate Analyzer***:

TIR antes de impuestos

Tasa Interna de Retorno (TIR)	
Inversión Inicial (como cantidad negativa)	-$ 333.920,00
Flujo de efectivo, Final del año 1	$ 34.879,24
Flujo de efectivo, Final del año 2	$ 51.838,52
Flujo de efectivo, Final del año 3	$ 58.325,47
Flujo de efectivo, Final del año 4	$ 65.087,99
Flujo de efectivo, Final del año 5	$ 800.099,94
Flujo de efectivo, Final del año 6	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 7	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 8	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 9	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 10	$ 0,00
Tasa Interna de Retorno	**28,90%**

Nota que el quinto año recibes un flujo de efectivo antes de impuestos proveniente de las rentas por $72,135.33, y unos ingresos por venta antes de impuestos por $727,964.61. La suma de ambos da como resultado el flujo de efectivo total antes de impuestos que recibes el quinto año, $800,099.94.

Los inversionistas que no entienden la TIR frecuentemente se quejan: "*Esto no tiene sentido. Mi TIR antes de impuestos alcanza su punto máximo al final del cuarto año, pero mi flujo de efectivo aumenta en el quinto año, al igual que los ingresos por venta de la propiedad. ¿Cómo puede la TIR disminuir cuando todo lo demás está aumentando?*"

Sucede muy frecuentemente, y es algo que no se puede ignorar. Mira la TIR antes de impuestos del año 4 y compárala con la del año 5. Llegó a su pico el año 4 y comenzó su descenso. ¿Por qué sucede esto? ¿Por qué la TIR disminuye cuando todos los demás ingresos están aumentando? Recuerda que la TIR es muy sensible al tiempo y a la magnitud de los flujos de efectivo. En los primeros cuatro años, el flujo de efectivo de las operaciones y el potencial precio de reventa subieron a una tasa impresionante. En el quinto año, siguieron subiendo, pero a un nivel un poco inferior.
En este análisis, la TIR nos está dando un poderoso y sorprendente mensaje: "*No caigas en la trampa. No te dejes engañar por el hecho de que el flujo de efectivo aumenta cada año. Tu mayor impacto lo hiciste en los primeros cuatro años. Ahí es cuando deberías considerar vender o refinanciar la propiedad y hacerlo todo otra vez con alguna otra propiedad*".

Entender la TIR a profundidad y saber tomar decisiones financieras en base a los resultados que arroja son habilidades fundamentales que todo inversionista profesional debe dominar. En el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces*** nos sumergimos en un estudio más detallado de esta poderosa medida de inversión.

Ahora hallemos por aparte la TIR después de impuestos:

TIR después de impuestos

Tasa Interna de Retorno (TIR)	
Inversión Inicial (como cantidad negativa)	-$ 333.920,00
Flujo de efectivo, Final del año 1	$ 32.835,18
Flujo de efectivo, Final del año 2	$ 45.093,70
Flujo de efectivo, Final del año 3	$ 49.467,10
Flujo de efectivo, Final del año 4	$ 54.014,24
Flujo de efectivo, Final del año 5	$ 737.148,44
Flujo de efectivo, Final del año 6	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 7	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 8	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 9	$ 0,00
Flujo de efectivo, Final del año 10	$ 0,00
Tasa Interna de Retorno	**25,89%**

La TIR es probablemente la medida de retorno más usada por profesionales en bienes raíces. Te permite tomar en cuenta tanto el tiempo cómo la magnitud de los flujos de efectivo producidos por una propiedad de inversión. Otro factor que influye en la TIR es la cantidad de inversión inicial que pongas en la inversión:

- Entre más dinero ponga para adquirir una inversión, menor será la TIR.
- Entre menos dinero pongas para adquirir una inversión, mayor será la TIR.

- Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM): La TIR presenta problemas cuando el flujo de efectivo pierde su regularidad. Se vuelve problemática cuando esperas encontrarte con algunos flujos de efectivo negativos (tu hipoteca está a una tasa variable y dicha tasa sube, te encuentras con fuertes reparaciones o perderás a un inquilino y tardaras mucho en reemplazarlo, etc.) Todas estas posibilidades pueden alterar tu flujo de efectivo. Si tienes varios flujos de efectivo a lo largo de varios años, y varios de ellos tienen signos diferentes, entonces puedes obtener muchas respuestas. Si el signo cambia tres veces, la TIR arroja tres resultados. Y, evidentemente, la TIR tiene poco valor si presenta múltiples soluciones para los mismos datos.

  Si la relación de la TIR con los flujos de efectivo negativos es disfuncional, pasa algo similar con los flujos de efectivo positivos. La sabiduría convencional ha sostenido desde hace mucho tiempo que la TIR asume que los flujos de efectivo positivos pueden ser reinvertidos hasta el final del periodo de tenencia al mismo ritmo que la propia TIR. Usted, por supuesto, reinvertirá los flujos de efectivo positivos a la mejor tasa que razonablemente pueda obtener, y es probable que esa tasa este estrechamente vinculada al tamaño del flujo de efectivo. Si su flujo de efectivo es grande, usted puede ser capaz de reinvertirlo en otra propiedad. Si es pequeño, entonces los ahorros pueden ser su única opción. Cuanto más exceda la TIR calculada su tasa de reinversión, más probable será que la TIR sobrepase el retorno de la propiedad, a menudo por solo un poco, pero potencialmente por mucho.

  ¿Qué hace, entonces, Mr. Monopoly para solucionar estos problemas y obtener una medida de retorno un poco más confiable? Calcula la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM).

La TIRM es más precisa y conservadora que la TIR. Y la forma en que lo consigue es añadiendo dos términos nuevos a los cálculos:

- Tasa segura: Esta es la tasa de interés a la cual pones tu dinero a un lado, en una forma segura y razonablemente liquida, para que así pueda crecer y cubrir los futuros flujos de efectivo negativos.

  Por ejemplo, si predices un flujo de efectivo negativo de $17,000 al final del primer año y puedes poner tu dinero a un lado a una tasa segura del 4% cuando hiciste tu inversión inicial, entonces la cantidad que necesitas poner a un lado es $16,346. Mira el ***Real Estate Analyzer***:



Flujo de Efectivo Descontado



		Tasa de descuento
		4,00%
Flujo de efectivo, final del año 1	$ 17.000,00	$ 16.346,15
Flujo de efectivo, final del año 2	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 3	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 4	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 5	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 6	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 7	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 8	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 9	$ 0,00	$ 0,00
Flujo de efectivo, final del año 10	$ 0,00	$ 0,00
TOTAL VP		$ 16.346,15

$$16{,}346.15 \times 0.04 = 653.846$$

$$16{,}346.15 + 653.846 = 17{,}000$$

- Tasa de reinversión: Esta es la tasa que asumes usaras para reinvertir todos los flujos de efectivo positivos. Como ya dijimos, la TIR asume que puedes reinvertir los flujos de efectivo positivos a la misma tasa que tiene la propiedad (es decir, la TIR). La mayoría de las veces, esto no es verdad, especialmente cuando el flujo de efectivo es muy pequeño como para reinvertirlo en una propiedad similar.

Para nuestro caso de estudio, asumimos que la tasa segura será del 3% y la tasa de reinversión del 5%. Calculemos por aparte la TIRM antes y después de impuestos para el año 5 usando el ***Real Estate Analyzer***:

TIRM antes de impuestos



Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM)



% Tasa Segura para la TIRM	3,00%
%Tasa de Reinversión para la TIRM	5,00%

Nota: En los años donde no analizas debes poner una letra

Inversión Inicial (como cantidad negativa)	-$ 333.920,00
Flujo de Efectivo, Final del año 1	$ 34.879,24
Flujo de Efectivo, Final del año 2	$ 51.838,52
Flujo de Efectivo, Final del año 3	$ 58.325,47
Flujo de Efectivo, Final del año 4	$ 65.087,99
Flujo de Efectivo, Final del año 5	$ 800.099,94
Flujo de Efectivo, Final del año 6	a
Flujo de Efectivo, Final del año 7	a
Flujo de Efectivo, Final del año 8	a
Flujo de Efectivo, Final del año 9	a
Flujo de Efectivo, Final del año 10	a

Tasa Interna de Retorno Modificada TIRM	**25,39%**

TIRM después de impuestos



Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM)



% Tasa Segura para la TIRM	3,00%
%Tasa de Reinversión para la TIRM	5,00%

Nota: En los años donde no analizas debes poner una letra

Inversión Inicial (como cantidad negativa)	-$ 333.920,00
Flujo de Efectivo, Final del año 1	$ 32.835,18
Flujo de Efectivo, Final del año 2	$ 45.093,70
Flujo de Efectivo, Final del año 3	$ 49.467,10
Flujo de Efectivo, Final del año 4	$ 54.014,24
Flujo de Efectivo, Final del año 5	$ 737.148,44
Flujo de Efectivo, Final del año 6	a
Flujo de Efectivo, Final del año 7	a
Flujo de Efectivo, Final del año 8	a
Flujo de Efectivo, Final del año 9	a
Flujo de Efectivo, Final del año 10	a

Tasa Interna de Retorno Modificada TIRM	**23,01%**

Nota: No puedes calcular la TIR y la TIRM de forma manual. Debes usar Excel o un programa como el ***Real Estate Analyzer***.

Si no comprendiste por completo estos términos, no te preocupes. En el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces*** explicamos todos estos términos y muchos más, hacemos aproximadamente 3 ejemplos simples con cada termino, y luego los aplicamos en casos de estudio más complejos. No necesitas conocimientos previos para tomar el curso.

Ahora que ya conocemos el ROI, la TIR y la TIRM de la inversión, hagamos un análisis de VPN para abordar la inversión desde otro punto de vista.

Análisis de Valor Presente Neto (VPN)

El valor en el tiempo del dinero juega un papel fundamental cuando analizas que tan valioso es realmente el flujo de efectivo de la propiedad que estas pensando adquirir. Y recuerda: no estas comprando una propiedad física, estas comprando el flujo de ingresos que producirá en un determinado periodo de tiempo (5 años en nuestro análisis).

Por lo tanto, debemos hallar el Valor Presente (VP) del flujo de efectivo que esperamos recibir de la propiedad en ese periodo de 5 años, y compararlo con la inversión inicial que estamos pensando dar. Como cada flujo de efectivo ocurre en un momento diferente, debemos traer cada flujo a VP, sumarlos y luego comparar esa cifra en la cifra que debemos dar para adquirir la inversión. La diferencia entre ambas cifras se llama Valor Presente Neto (VPN).

Para este análisis, tomaremos todos los flujos de efectivo después de impuestos que recibiremos a lo largo de los cinco años, y también los ingresos por venta después de impuestos del quinto año. Cómo otras propiedades en el sector están capitalizándose a un 9.5%, esa será la tasa de descuento que usaremos para realizar este análisis, ya que es la tasa de retorno que están obteniendo otras propiedades similares en el sector.



Valor Presente Neto



Tasa de Descuento	9,50%

Inversión Inicial	-$ 333.920,00
Flujo de Efectivo #1	$ 32.835,18
Flujo de Efectivo #2	$ 45.093,70
Flujo de Efectivo #3	$ 49.467,10
Flujo de Efectivo #4	$ 54.014,24
Flujo de Efectivo #5	$ 737.148,44
Flujo de Efectivo #6	$ 0,00
Flujo de Efectivo #7	$ 0,00
Flujo de Efectivo #8	$ 0,00
Flujo de Efectivo #9	$ 0,00
Flujo de Efectivo #10	$ 0,00

Valor Presente Neto	$ 277.179,91

Ninguno de estos cálculos te dará una simple y definitiva respuesta de "invierte en este trato/no inviertas en este trato". Cada medición es parte de una imagen más amplia y cada inversionista debe aplicar su propio juicio para determinar si el trato tiene sentido. En mi juicio personal, el VPN se excedió demasiado y parece ser una inversión demasiado buena. Aunque una de las principales razones de esto es que el dueño anterior no estaba aprovechando al máximo la propiedad: no estaba cobrando por un par de parqueaderos, no desarrollo una unidad que podía desarrollar ni instalo lavadoras en el edificio. Repasemos primero lo que el VPN nos está diciendo.

El programa encontró el VP de todos los futuros flujos de efectivo, sumo esos valores, y luego le resto esa cifra a la cantidad de dinero que invertimos en primer lugar ($333,920). Siempre que el VPN sea

positivo significa que el valor de lo que se espera recibir (la suma del VP de cada futuro flujo de efectivo) es mayor de lo que tiene que invertir ($333,920) para obtenerlo. Cómo dice Mr. Monopoly: "*No se puede perder dinero cuando estas haciendo una ganancia desde el primer día*".

Siempre que el VPN sea mayor a cero, significa que el valor descontado de los flujos de efectivo futuros es mayor que su inversión original. En finanzas, esto significa que su tasa de rendimiento real es en realidad más alta que la tasa de descuento que utilizó. En este caso, nos dio muchísimo mayor que cero. Tal vez las proyecciones que hicimos son muy entusiastas. Tal vez los ingresos no aumentarán tanto y los gastos aumentarán más con el paso de los años. Tal vez la vacancia será mucho mayor de lo que imaginamos. O tal vez encontramos una increíble oportunidad de inversión y supimos como aumentar su valor cobrando por parqueaderos adicionales, lavadoras y añadiendo una unidad nueva. Estos incrementos en el ION explican por qué el VPN es mucho mayor que cero. Aunque es posible encontrar estos diamantes escondidos en el mercado, no es algo común. No todas las propiedades van a tener oportunidades tan grandes de incrementar sus ingresos y, por lo tanto, su valor (VJM). Este gran incremento en el VJM se ve reflejado en el precio de venta proyectado del quinto año, lo que explica por qué el VPN es tan alto.

Tal vez debamos hacer un estudio mucho más conservador para sentirnos más cómodos con esta inversión, y eso es justo lo que haremos enseguida. Pero antes, aclaremos algo:

Tasa Interna de Retorno, Tasa Interna de Retorno Modificada, Retorno sobre la Inversión, Valor Presente Neto… ¿alguna de estas medidas será la única que necesitarás? Probablemente no. Todas requieren un análisis de tu parte: Flujo de efectivo, ingresos por la venta, refinanciación, tasa de descuento, tasa segura y tasa de reinversión. Tu calculo de la ganancia será cualquier cosa que

necesites que sea: Ganancias de capital, flujo de efectivo, ION, valor futuro, ROI, TIR, etc. No dejes que alguien te diga cual es tu ganancia. Decide por ti mismo que es lo que buscas de una inversión y aprende a manejarlo.

Mr. Monopoly entiende todas estas técnicas, las considera todas y usa una o varias de ellas que encajan mejor con la inversión particular que se está analizando y con su plan a largo plazo.

Debes comprender algo: El análisis y las suposiciones que hicimos desde el segundo capítulo hasta este fue tan solo una proyección, y como sabes, la mayoría de las proyecciones no se cumplen. Estás loco si decides involucrarte en este negocio solo analizando la proyección que acabamos de hacer en este capítulo y en los anteriores. Debes analizar varios escenarios para conocer qué sucederá si se cumplen ciertas condiciones. Si no sabes cómo se desempeñará la inversión en el peor de los casos, podrías llevarte una desagradable sorpresa. Analicemos los siguientes escenarios:

Escenario alternativo #1: La tasa de interés es del 8%:

	Año	1	2	3	4	5
INGRESO OPERATIVO NETO		$ 132.579,16	$ 149.538,44	$ 156.025,39	$ 162.787,91	$ 169.835,25
Crecimiento del ION ($)			$ 16.959,28	$ 6.486,94	$ 6.762,53	$ 7.047,34
Hipoteca		$ 109.607,16	$ 109.607,16	$ 109.607,16	$ 109.607,16	$ 109.607,16
Mejoras de Capital		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO ANTES DE IMPUESTOS		$ 22.972,00	$ 39.931,28	$ 46.418,23	$ 53.180,75	$ 60.228,09
Retorno efectivo sobre efectivo (ROI)		6,88%	11,96%	13,90%	15,93%	18,04%
Tasa de Capitalización		9,71%	10,96%	11,43%	11,93%	12,44%
Proporción de Cobertura de Deuda		1,21	1,36	1,42	1,49	1,55
Reservas Utilizadas		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Reservas Restantes		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Intereses de la Primera Hipoteca		$ 86.525,87	$ 84.610,12	$ 82.535,39	$ 80.288,46	$ 77.855,00
Menos Intereses de la Segunda Hipoteca		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Depreciacion de la Propiedad		$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50
Menos Depreciacion del Contenido		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Puntos		$ 546,00	$ 546,00	$ 546,00	$ 546,00	$ 8.736,00
INGRESO O PERDIDA GRAVABLE		-$ 8.180,21	$ 10.694,82	$ 19.256,50	$ 28.265,95	$ 29.556,75
Impuestos a Pagar		$ 0,00	$ 2.673,71	$ 4.814,12	$ 7.066,49	$ 7.389,19
Devolucion Potencial		-$ 2.045,05	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO DESPUES DE IMPUESTOS		$ 25.017,05	$ 37.257,58	$ 41.604,10	$ 46.114,27	$ 52.838,91
Retorno efectivo sobre efectivo (ROI)		7,49%	11,16%	12,46%	13,81%	15,82%

	Año	1	2	3	4	5
BASE ORIGINAL (PRECIO DE COMPRA)		$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00
Mas Costos de Venta		$ 97.689,91	$ 110.186,22	$ 114.966,07	$ 119.948,99	$ 125.141,77
Mas Mejores de Capital Acumuladas		$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00
Menos Depreciacion Acumulada		$ 53.687,50	$ 107.375,00	$ 161.062,50	$ 214.750,00	$ 268.437,50
BASE AJUSTADA A LA VENTA		$ 1.459.002,41	$ 1.417.811,22	$ 1.368.903,57	$ 1.320.198,99	$ 1.271.704,27
GANANCIA DE CAPITAL O PERDIDA		-$ 63.432,30	$ 156.277,65	$ 273.468,92	$ 393.358,01	$ 516.035,25
% de Impuestos de las Ganancias de Capital		25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IMPUESTOS POR LAS GANANCIAS DE CAPITAL		-$ 15.858,08	$ 15.627,76	$ 27.346,89	$ 39.335,80	$ 51.603,53
PRECIO DE VENTA PROYECTADO		$ 1.395.570,11	$ 1.574.088,87	$ 1.642.372,49	$ 1.713.557,00	$ 1.787.739,52
Menos Costos de Venta		$ 97.689,91	$ 110.186,22	$ 114.966,07	$ 119.948,99	$ 125.141,77
Menos Pago de Hipoteca		$ 1.068.918,71	$ 1.043.921,67	$ 1.016.849,90	$ 987.531,20	$ 955.779,04
INGRESOS POR VENTA ANTES DE IMPUESTOS		$ 228.961,49	$ 419.980,98	$ 510.556,52	$ 606.076,81	$ 706.818,71
Menos el Total de Impuestos por la Venta		-$ 15.858,08	$ 15.627,76	$ 27.346,89	$ 39.335,80	$ 51.603,53
INGRESOS POR VENTA DESPUES DE IMPUESTOS		$ 244.819,56	$ 404.353,21	$ 483.209,62	$ 566.741,00	$ 655.215,19
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL A/I	-$ 333.920,00	$ 22.972,00	$ 39.931,28	$ 46.418,23	$ 53.180,75	$ 767.046,81
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL D/I	-$ 333.920,00	$ 25.017,05	$ 37.257,58	$ 41.604,10	$ 46.114,27	$ 708.054,09

	1	2	3	4	5
TIR ANTES DE IMPUESTOS	-24,55%	20,85%	24,36%	25,39%	25,59%
TIRM ANTES DE IMPUESTOS	-24,55%	20,40%	23,19%	23,57%	23,21%
TIR DESPUES DE IMPUESTOS	-19,19%	18,81%	22,08%	23,12%	23,43%
TIRM DESPUES DE IMPUESTOS	-19,19%	18,37%	21,00%	21,45%	21,27%

Escenario alternativo #2: Los ingresos y los gastos aumentan un 2% anual.

	Año	1	2	3	4	5
INGRESO OPERATIVO NETO		$ 132.579,16	$ 146.320,26	$ 149.389,62	$ 152.525,61	$ 155.727,43
Crecimiento del ION ($)			$ 13.741,10	$ 3.069,36	$ 3.135,99	$ 3.201,82
Hipoteca		$ 97.699,92	$ 97.699,92	$ 97.699,92	$ 97.699,92	$ 97.699,92
Mejoras de Capital		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO ANTES DE IMPUESTOS		$ 34.879,24	$ 48.620,34	$ 51.689,70	$ 54.825,69	$ 58.027,51
Retorno efectivo sobre efectivo (ROI)		10,45%	14,56%	15,48%	16,42%	17,38%
Tasa de Capitalización		9,71%	10,72%	10,94%	11,17%	11,41%
Proporción de Cobertura de Deuda		1,36	1,50	1,53	1,56	1,59
Reservas Utilizadas		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Reservas Restantes		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Intereses de la Primera Hipoteca		$ 70.169,43	$ 68.325,66	$ 66.358,42	$ 64.259,40	$ 62.019,83
Menos Intereses de la Segunda Hipoteca		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Depreciacion de la Propiedad		$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50	$ 53.687,50
Menos Depreciacion del Contenido		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
Menos Puntos		$ 546,00	$ 546,00	$ 546,00	$ 546,00	$ 8.736,00
INGRESO O PERDIDA GRAVABLE		$ 8.176,23	$ 23.761,10	$ 28.797,70	$ 34.032,71	$ 31.284,10
Impuestos a Pagar		$ 2.044,06	$ 5.940,27	$ 7.199,43	$ 8.508,18	$ 7.821,03
Devolucion Potencial		$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
FLUJO DE EFECTIVO DESPUES DE IMPUESTOS		$ 32.835,18	$ 42.680,06	$ 44.490,28	$ 46.317,51	$ 50.206,49
Retorno efectivo sobre efectivo (ROI)		9,83%	12,78%	13,32%	13,87%	15,04%

	Año	1	2	3	4	5
BASE ORIGINAL (PRECIO DE COMPRA)		$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00
Mas Costos de Venta		$ 97.689,91	$ 107.814,93	$ 110.076,56	$ 112.387,29	$ 114.746,53
Mas Mejores de Capital Acumuladas		$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00
Menos Depreciacion Acumulada		$ 53.687,50	$ 107.375,00	$ 161.062,50	$ 214.750,00	$ 268.437,50
BASE AJUSTADA A LA VENTA		$ 1.459.002,41	$ 1.415.439,93	$ 1.364.014,06	$ 1.312.637,29	$ 1.261.309,03
GANANCIA DE CAPITAL O PERDIDA		-$ 63.432,30	$ 124.773,32	$ 208.508,26	$ 292.895,45	$ 377.927,09
% de Impuestos de las Ganancias de Capital		25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IMPUESTOS POR LAS GANANCIAS DE CAPITAL		-$ 15.858,08	$ 12.477,33	$ 20.850,83	$ 29.289,54	$ 37.792,71
PRECIO DE VENTA PROYECTADO		$ 1.395.570,11	$ 1.540.213,25	$ 1.572.522,33	$ 1.605.532,74	$ 1.639.236,12
Menos Costos de Venta		$ 97.689,91	$ 107.814,93	$ 110.076,56	$ 112.387,29	$ 114.746,53
Menos Pago de Hipoteca		$ 1.064.469,51	$ 1.035.095,25	$ 1.003.753,75	$ 970.313,23	$ 934.633,14
INGRESOS POR VENTA ANTES DE IMPUESTOS		$ 233.410,69	$ 397.303,07	$ 458.692,01	$ 522.832,22	$ 589.856,45
Menos el Total de Impuestos por la Venta		-$ 15.858,08	$ 12.477,33	$ 20.850,83	$ 29.289,54	$ 37.792,71
INGRESOS POR VENTA DESPUES DE IMPUESTOS		$ 249.268,76	$ 384.825,74	$ 437.841,19	$ 493.542,67	$ 552.063,74
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL A/I	-$ 333.920,00	$ 34.879,24	$ 48.620,34	$ 51.689,70	$ 54.825,69	$ 647.883,96
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL D/I	-$ 333.920,00	$ 32.835,18	$ 42.680,06	$ 44.490,28	$ 46.317,51	$ 602.270,23

	1	2	3	4	5
TIR ANTES DE IMPUESTOS	-19,65%	20,90%	23,11%	23,71%	23,74%
TIRM ANTES DE IMPUESTOS	-19,65%	20,21%	21,57%	21,43%	20,86%
TIR DESPUES DE IMPUESTOS	-15,52%	18,17%	20,29%	20,93%	21,11%
TIRM DESPUES DE IMPUESTOS	-15,52%	17,62%	19,04%	19,09%	18,77%

Escenario alternativo #3: Vendes a una tasa de capitalización del 10%.

	Año	1	2	3	4	5
BASE ORIGINAL (PRECIO DE COMPRA)		$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00
Mas Costos de Venta		$ 92.805,41	$ 104.676,91	$ 109.217,77	$ 113.951,54	$ 118.884,68
Mas Mejores de Capital Acumuladas		$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00
Menos Depreciacion Acumulada		$ 53.687,50	$ 107.375,00	$ 161.062,50	$ 214.750,00	$ 268.437,50
BASE AJUSTADA A LA VENTA		$ 1.454.117,91	$ 1.412.301,91	$ 1.363.155,27	$ 1.314.201,54	$ 1.265.447,18
GANANCIA DE CAPITAL O PERDIDA		-$ 128.326,31	$ 83.082,52	$ 197.098,59	$ 313.677,61	$ 432.905,37
% de Impuestos de las Ganancias de Capital		25,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IMPUESTOS POR LAS GANANCIAS DE CAPITAL		-$ 32.081,58	$ 8.308,25	$ 19.709,86	$ 31.367,76	$ 43.290,54
PRECIO DE VENTA PROYECTADO		$ 1.325.791,60	$ 1.495.384,43	$ 1.560.253,87	$ 1.627.879,15	$ 1.698.352,54
Menos Costos de Venta		$ 92.805,41	$ 104.676,91	$ 109.217,77	$ 113.951,54	$ 118.884,68
Menos Pago de Hipoteca		$ 1.064.469,51	$ 1.035.095,25	$ 1.003.753,75	$ 970.313,23	$ 934.633,14
INGRESOS POR VENTA ANTES DE IMPUESTOS		$ 168.516,68	$ 355.612,27	$ 447.282,34	$ 543.614,38	$ 644.834,73
Menos el Total de Impuestos por la Venta		-$ 32.081,58	$ 8.308,25	$ 19.709,86	$ 31.367,76	$ 43.290,54
INGRESOS POR VENTA DESPUES DE IMPUESTOS		$ 200.598,26	$ 347.304,01	$ 427.572,49	$ 512.246,61	$ 601.544,19
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL A/I	-$ 333.920,00	$ 34.879,24	$ 51.838,52	$ 58.325,47	$ 65.087,99	$ 716.970,06
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL D/I	-$ 333.920,00	$ 32.835,18	$ 45.093,70	$ 49.467,10	$ 54.014,24	$ 662.331,54
TIR ANTES DE IMPUESTOS		-39,09%	15,81%	23,05%	25,68%	26,65%
TIRM ANTES DE IMPUESTOS		-39,09%	15,32%	21,47%	23,13%	23,31%
TIR DESPUES DE IMPUESTOS		-30,09%	13,43%	20,11%	22,64%	23,70%
TIRM DESPUES DE IMPUESTOS		-30,09%	13,07%	18,85%	20,58%	20,99%

Escenario alternativo #4: Vendes a una tasa de capitalización del 8%.

	Año	1	2	3	4	5
BASE ORIGINAL (PRECIO DE COMPRA)		$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00	$ 1.365.000,00
Mas Costos de Venta		$ 116.006,77	$ 130.846,14	$ 136.522,21	$ 142.439,43	$ 148.605,85
Mas Mejores de Capital Acumuladas		$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00	$ 50.000,00
Menos Depreciacion Acumulada		$ 53.687,50	$ 107.375,00	$ 161.062,50	$ 214.750,00	$ 268.437,50
BASE AJUSTADA A LA VENTA		$ 1.477.319,27	$ 1.438.471,14	$ 1.390.459,71	$ 1.342.689,43	$ 1.295.168,35
GANANCIA DE CAPITAL O PERDIDA		$ 179.920,24	$ 430.759,39	$ 559.857,62	$ 692.159,51	$ 827.772,33
% de Impuestos de las Ganancias de Capital		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IMPUESTOS POR LAS GANANCIAS DE CAPITAL		$ 17.992,02	$ 43.075,94	$ 55.985,76	$ 69.215,95	$ 82.777,23
PRECIO DE VENTA PROYECTADO		$ 1.657.239,50	$ 1.869.230,53	$ 1.950.317,33	$ 2.034.848,93	$ 2.122.940,68
Menos Costos de Venta		$ 116.006,77	$ 130.846,14	$ 136.522,21	$ 142.439,43	$ 148.605,85
Menos Pago de Hipoteca		$ 1.064.469,51	$ 1.035.095,25	$ 1.003.753,75	$ 970.313,23	$ 934.633,14
INGRESOS POR VENTA ANTES DE IMPUESTOS		$ 476.763,23	$ 703.289,14	$ 810.041,37	$ 922.096,28	$ 1.039.701,69
Menos el Total de Impuestos por la Venta		$ 17.992,02	$ 43.075,94	$ 55.985,76	$ 69.215,95	$ 82.777,23
INGRESOS POR VENTA DESPUES DE IMPUESTOS		$ 458.771,20	$ 660.213,20	$ 754.055,61	$ 852.880,33	$ 956.924,46
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL A/I	-$ 333.920,00	$ 34.879,24	$ 51.838,52	$ 58.325,47	$ 65.087,99	$ 1.111.837,03
FLUJO DE EFECTIVO POTENCIAL D/I	-$ 333.920,00	$ 32.835,18	$ 45.093,70	$ 49.467,10	$ 54.014,24	$ 1.017.711,81
TIR ANTES DE IMPUESTOS		53,22%	55,69%	44,94%	39,49%	36,09%
TIRM ANTES DE IMPUESTOS		53,22%	53,98%	42,25%	36,11%	32,17%
TIR DESPUES DE IMPUESTOS		47,22%	50,33%	40,80%	35,93%	32,92%
TIRM DESPUES DE IMPUESTOS		47,22%	48,84%	38,50%	33,05%	29,60%

(Las fotos de las proyecciones aquí presentadas fueron copiadas y pegadas del Real Estate Analyzer, y por el tamaño que presentan no quedaron de la mejor calidad).

¿Cuál es el análisis que le haces a cada uno de estos escenarios? ¿Qué decisiones tomarías con base a ellos? ¿Cómo cambia el panorama completo que tienes de la inversión una vez conoces estos posibles escenarios? ¿Crees que necesitas dinero propio para invertir en tratos de este tamaño? ¿No crees que si le muestras una propuesta solida a un inversionista, a un prestamista o a un banquero que incluya las tablas de proyecciones y los análisis que se realizan con el ***Real Estate Analyzer*** te escucharía y tal vez estaría interesado en participar?

¿Acaso crees que este conocimiento no puede reemplazar en gran medida al dinero que se requiere para invertir?

Te dejo estas preguntas para que las analices con cuidado y te espero en el curso para que juntos analicemos varios escenarios de varias oportunidades de inversión: viviendas unifamiliares, construcción de propiedades multifamiliares, complejos de apartamentos y propiedades de uso mixto.

La ventaja de tener un programa cómo el ***Real Estate Analyzer*** es que puedes probar todos estos escenarios en cuestión de segundos modificando algunos datos de entrada. Todo esto te permite hacer suposiciones y mirar lo que sucedería si determinadas situaciones terminan dándose. La clave de esto es la siguiente: Si logras sentirte cómodo con el peor escenario de todos, estas consciente de que puede suceder y sabes que puedes manejarlo, entonces entraras al negocio con mucha más tranquilidad. Un programa cómo el nuestro te permitirá hacer todo esto y aumentarán tus posibilidades de tener éxito invirtiendo.

Todas estas medidas de inversión, de retorno, todos los términos que vimos en este capítulo y en los anteriores, los distintos escenarios que se pueden presentar, las decisiones que se deben tomar, la forma en la que se debe negociar y administrar una propiedad, las repercusiones fiscales, las diferentes estrategias de salida y las implicaciones que todo esto conlleva se analizan con muchísimo detalle en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***.

NO NECESITAR TENER NINGUN TIPO DE CONOCIMIENTO PREVIO PARA HACER EL CURSO. EN EL CURSO EXPLICAMOS DESDE LO MÁS BASICO A LO MÁS SOFISTICADO, PASO A PASO Y CON EJEMPLOS.

Espero que te hayas tomado el tiempo de revisar todos las tablas, los números y hacer los cálculos a mano para que hayas entendido mejor el caso de estudio. En este libro no se puede explicar todos estos temas por su complejidad. Se requiere un curso completo, y eso fue lo que hicimos. Nuestra idea con este libro era mostrarte la forma en la que invierte Mr. Monopoly que lo diferencia de los demás, e inspirarte a que creas que con la educación financiera correcta, conseguir este tipo de inversiones y este tipo de rendimientos es posible para ti, sin importar tu situación económica actual, el país donde vivas y el estado de la economía. Todos los grandes inversionistas y empresarios de la historia comenzaron sin dinero, atravesaron ciclos económicos mucho más duros de los que existen en la actualidad (como la Gran Depresión y la crisis financiera mundial del 2008) y enfrentaron todo tipo de obstáculos. Sin embargo, con esfuerzo, compromiso y la educación indicada, construyeron imperios multimillonarios que todavía permanecen en pie. Los bienes raíces fueron una parte clave en los imperios de estos magnates, y estoy seguro de que harán lo mismo por ti y tu familia: brindarles riqueza que dure por generaciones y libertad para vivir la vida en sus propios términos. Después de todo, se trata de tener una vida abundante llena de opciones. Se trata de poder cancelar todos tus planes para quedarte en casa jugando con tus hijos. Se trata de conocer un país diferente cada que quieras. Se trata de levantarte y no saber que sorpresa experimentaras durante el día. Se trata de crear un verdadero legado.

El lunes es mi día favorito de la semana, porque me recuerda la prisión de la que escapé.

Al final del día, se trata de libertad. Algo que ningún empleo te puede brindar. Algo que no te enseñarán jamás en ninguna universidad. Algo que puedo ayudarte a conseguir a través de los bienes raíces. Algo

que, al final del día, depende de que tú tomes la decisión: la decisión de vivir en tus términos cada día de tu vida.

Capítulo 7

La mejor inversión en la Tierra es tierra

"No esperes a comprar bienes raíces. Compra bienes raíces y espera".

–Will Rogers

En este último capítulo, te explicaré con unas preguntas sencillas por qué los bienes raíces son la mejor inversión en la Tierra, y por qué el peor error de todos es no comprar más bienes raíces. Luego de que termines de leer este capítulo, comprenderás que los bienes raíces no son igual de buenos que otras inversiones, ni un poco mejores, ni mucho mejores, sino cien o mil veces mejores que cualquier otra inversión que existe.

Para hacer bien este ejercicio, imaginemos que tienes algo de dinero ahorrado para invertir. No importa la cantidad que tengas, ya sean $1,000, $10,000, $100,000 o $1 millón. Los mismos principios que veremos a continuación aplican para todos los casos. Asumamos un punto intermedio y digamos que tienes $100,000 en efectivo listos para invertir. Si ya has pasado por esta situación, seguramente sabrás que tienes dos opciones para invertir que destacan de las demás: invertir en acciones o en la bolsa, o invertir en bienes raíces. Lo que veremos a continuación esta simplificado porque el principio es lo que importa. Comencemos con la primera pregunta.

¿Cuántas acciones puedes comprar por $100,000?

Piensa bien la respuesta por un momento.

Si tienes $100,000 y vas a invertirlos en acciones, ¿cuánto valdrán las acciones una vez las compres?

En la gran mayoría de los casos, si vas a invertir $100,000 en acciones, solo puedes comprar acciones por valor a $100,000. En algunos casos, los inversionistas profesionales compran acciones a margen, que es una forma de apalancamiento en el mercado bursátil, pero la realidad es que prácticamente todas las personas que compran acciones usan su propio dinero para financiar el 100% de la compra.

¿Cuántas propiedades puedes comprar por $100,000, o puedes adquirir una propiedad usando los $100,000 por un valor de cuánto?

Puedes comprar una propiedad que vale $100,000. O una propiedad que vale $200,000. O una propiedad que vale $1 millón. ¿Cómo? Usando apalancamiento, ya sea de un banco, una institución financiera, un socio, un prestamista privado, un inversionista o del vendedor mismo. Las opciones para financiar un negocio inmobiliario están limitadas únicamente por tu imaginación.

Ahora, sé que muchos se están preguntando: Si compro una propiedad de $1 millón usando solo $100,000 de mi propio dinero, ¿cómo pagare los intereses anuales de una hipoteca de $900,000 en el caso de que opte por un financiamiento tradicional del banco?

La respuesta es que si inviertes $100,000 en una propiedad de $1 millón, este activo generara flujo de efectivo cada mes. Si aplicas lo que enseñamos en los capítulos anteriores y las estrategias que enseñamos en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***, entonces los ingresos de la propiedad cubrirán todos sus gastos

y te quedara una ganancia. También sé que muchos se preguntarán lo siguiente: ¿Cómo puedo obtener un préstamo de tal magnitud si mis ingresos no son tan altos? La respuesta es que, la mayoría de los préstamos para invertir en propiedades grandes de inversión se respaldan en el activo mismo, no en el prestatario. Contrario a las pequeñas viviendas unifamiliares o a los condominios, los bienes raíces multifamiliares que son considerados propiedades de inversión (5 o más unidades), son vistos por los bancos como activos que generan ingresos, y si cumplen con ciertos requisitos (PCD, MMP, RPV, etc.), el banco considerará otorgar un préstamo con unos términos favorables siempre y cuando el negocio sea sólido y el inversionista sepa como presentarlo. El estado financiero del solicitante del préstamo, en este tipo de préstamos, es secundario. Lo más importante es la capacidad de la propiedad para generar ingresos.

En el curso nos sumergimos en estos tema con detalle, pero por ahora solo quiero que entiendas el punto de lo que estoy diciendo:

- Cuando compras acciones, generalmente te toca poner todo el dinero.
- Cuando compras bienes raíces, tienes a bancos e instituciones financieras dispuestos a prestarte dinero (claro, solo si eres un inversionista con inteligencia financiera y sabes cómo presentar un negocio inmobiliario).

Piensa en lo siguiente: Un banco no te prestará dinero para invertir en las acciones del mismo banco, pero te prestará dinero para invertir en bienes raíces. Lee esto otra vez: Los bancos prestan dinero para comprar apartamentos pero no prestan dinero para comprar sus propias acciones. ¿Por qué pasa esto? ¡Porque los bancos saben que la inversión en bienes raíces es mil veces mejor que la inversión en cualquier otro tipo de activo!

Todo esto te dice algo importante sobre los bienes raíces: Siguen siendo considerados la inversión más segura que existe, y una prueba de esto son los bajos intereses que tienen los créditos hipotecarios si se comparan con otros préstamos. Claramente, la tasa de interés que cobra el banco está asociada directamente al riesgo. A menor riesgo, menor es la tasa de interés.

La ventaja del apalancamiento que tienen los bienes raíces con respecto a las acciones es más que evidente. Si tanto las acciones que piensas comprar por $100,000 o la propiedad que consideras adquirir por $1 millón se aprecian tan solo en un 10%, entonces tus acciones valdrían $110,000 (una ganancia de $10,000), lo que significaría que tu ROI sería del 10%. Tu propiedad, por otro lado, valdría $1.1 millones (una ganancia de $100,000), lo que significaría que tu ROI sería del 100%.

Se debe recordar, sin embargo, que el apalancamiento es un arma de doble filo. Si ambos activos se deprecian 10%, la situación sería al revés. Sin embargo, en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces*** te enseñare cómo hacen los inversionistas profesionales para controlar estos riesgos. Una de las principales formas que utiliza un inversionista profesional para no preocuparse por la caída en el valor de sus inmuebles es invirtiendo en bienes raíces multifamiliares (5 o más unidades), debido a que el valor de esta clase de activos está determinado por la capacidad de la propiedad para generar ingresos. Las condiciones económicas o el estado del mercado afectan muy poco a los bienes raíces de inversión. Invirtiendo en otro tipo de activos, como acciones por ejemplo o bienes raíces unifamiliares, se tiene poco control sobre el valor de la inversión. Si invierto en acciones de Amazon, no creo que Jeff Bezos conteste mis llamadas ni me atienda si estoy preocupado sobre las decisiones que está tomando y el rumbo que está siguiendo la empresa. En los bienes raíces de inversión, por otro lado, yo tengo el control directamente de mis

inversiones y de mi futuro. No dependo de una junta de directores en Nueva York ni del estado de la economía.

En el momento en que compraste $100,000 en acciones, ¿cuánto valían esas acciones?

Parece una pregunta un poco confusa y estoy seguro de que algunos están pensando que tiene algún truco o algo, pero te aseguro que no es así.

En el momento en que compraste $100,000 en acciones, esas acciones valían exactamente esa cantidad: $100,000. Las acciones, por definición, siempre se comercian al precio que valen en un determinado momento. Si las acciones de la compañía X valen $100 ahora mismo, no hay forma de que pagues más o menos por ellas (ignorando la comisión del corredor). El mercado bursátil está estructurado para que, en determinado momento, solo exista un único precio valido de mercado para cada acción. Todas las transacciones se hacen por ese precio hasta que, a través de las fuerzas de la oferta y la demanda, el precio cambia. En otras palabras, en cada momento hay un solo precio para cada acción disponible. Por lo tanto, en el momento en que usas tus $100,000 en efectivo para comprar acciones, esas acciones valen $100,000 hasta que las condiciones de mercado cambien.

En el momento en que compraste tu propiedad de $1 millón usando tus $100,000 en efectivo y apalancándote con una hipoteca de $900,000 para financiar el resto, ¿cuánto valía esa propiedad?

Si tu respuesta fue "*la propiedad valía $1 millón*", entonces te equivocaste. Déjame explicarte una de las características que hace único a los bienes raíces.

¿Es posible que hayas pagado de más y esa propiedad que compraste por $1 millón en verdad valiera $500,000? ¿Acaso no es posible que un vendedor te haya estafado? De igual manera, ¿no es posible que hayas conseguido un excelente trato y la propiedad que compraste por $1 millón en verdad valiera $1.5 millones? ¿No es posible que hayas adquirido la propiedad con un descuento a través de un remate, un divorcio, un vendedor motivado o usando tu capacidad para negociar? ¿Acaso no es posible que puedas cerrar un excelente negocio y ganar equity adicional al instante?

¡Todas estas cosas pasan todo el tiempo! Inversionistas y compradores ingenuos e inexperimentados pagan un precio mucho mayor por una propiedad de lo que realmente vale. Y también existen inversionistas y compradores inteligentes y experimentados que saben que *la ganancia se obtiene cuando compras, no cuando vendes*. De hecho, es más fácil pertenecer al segundo grupo que al primero. Si firmas un contrato de compraventa donde vas a pagar de más por una propiedad y añades una contingencia de financiamiento, el banco no te prestara dinero porque el tasador descubrirá el verdadero valor de la propiedad y llegara a la conclusión de que es un muy mal negocio. ¡Problema resuelto! Es más fácil conseguir un excelente negocio que un negocio terrible en los bienes raíces. Para conseguir un excelente negocio se necesita imaginación, conocer los números, saber utilizar un financiamiento creativo y tener habilidades de negociación, cosas que se enseñan en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***, por lo que no entraremos en detalle aquí sobre eso.

Cuando compras tus acciones por $100,000 que equivalen a ese mismo valor, ¿qué puedes hacer personalmente para incrementar el valor de tu portafolio de acciones?

Puedes hacer tres cosas:

1. Rezar.
2. Enviarles cartas a los directivos.
3. Comprar todos los productos que puedas de dicha empresa para aumentar su valor.

Espero que hayas comprendido que lo anterior era un chiste y que solo puedes hacer una cosa: nada.

Cuando compras tu propiedad que vale $1.5 millones por solo $1 millón usando $100,000 en efectivo y $900,000 en deuda, ¿qué puedes hacer personalmente para incrementar su valor?

¿Por dónde quieres empezar?

- Puedes pintar la propiedad.
- Puedes ponerle unos mejores acabados.
- Puedes remodelar los baños y la cocina.
- Puedes añadir una habitación extra o un garaje.
- Si es una propiedad multifamiliar, puedes buscar formas de aumentar el ION para que subsecuentemente aumente el VJM.
- Puedes poner un sistema de aire acondicionado.
- Puedes instalar un sistema de alarmas.
- Dependiendo de la propiedad puedes cambiar el uso del suelo y terminar desarrollando un inmueble mucho más grande.
- Si es una propiedad multifamiliar, puedes encontrar un inquilino para un espacio vacante y así aumentar el ION. O puedes buscar formas de reducir los gastos. O implementar máquinas de vending. O instalar lavadoras. Cualquier cosa que incremente el ION incrementará el Valor Justo del Mercado (VJM).
- Si es una propiedad comercial puedes dividir un área grande en dos áreas pequeñas y arrendarlas a un precio mayor por m2.

Las posibilidades son infinitas. El único límite que tienen los bienes raíces está en la imaginación del inversionista.

Todo esto nos lleva a las ultimas preguntas de este capítulo. Antes de llegar a eso, debemos ponernos de acuerdo en lo siguiente: una de las razones por las que se invierte es porque se espera que las cosas aumenten de valor. Si compras acciones hoy, esperas que en un tiempo su valor aumente. Lo mismo sucede con los bienes raíces. Así que, para continuar, asumamos que ambos activos duplicaron su valor (ya sea en un periodo de 5 años, o de 10 años, o de 30 años). Eso significa que la inversión en acciones por valor a $100,000 ahora vale $200,000, y la propiedad que compraste por $1 millón pero que en realidad valía $1.5 millones, ahora vale $3 millones.

Compraste acciones por valor a $100,000 usando tus $100,000 que tenías disponibles y ahora ese portafolio de acciones vale $200,000. ¿Qué puedes hacer para beneficiarte de este incremento en el valor del activo?

La respuesta para la mayoría de los inversionistas seria: Vender. Si quieres obtener el incremento que sufrieron las acciones, debes venderlas por $200,000, recuperar tu inversión inicial y disfrutar las ganancias de $100,000 antes de impuestos. Nada mal. Un ROI del 100%. El problema es que al vender debes pagar impuestos por las ganancias de capital, por lo que tus ganancias y tu retorno serían mucho menores después de impuestos. Y lo que es peor, al vender tu portafolio, estas desprendiéndote de un activo que ganara beneficios adicionales en el futuro para ti. Sin duda, no sería muy inteligente vender para pagar altos impuestos y tener que ponerse otra vez a la tarea de buscar un activo solido donde invertir el dinero.

Compraste una propiedad que valía $1.5 millones por tan solo $1 millón usando $100,000 de tu propio dinero y apalancándote del resto. El valor de dicha propiedad ahora es de $3 millones. ¿Qué puedes hacer para beneficiarte de este incremento en el valor del activo?

Si tu respuesta es *vender la propiedad*, debes saber que… ¡es la opción más tonta que puedes elegir! ¿Por qué querrías vender un activo que tanto su valor como la renta que genera supera la inflación, te proporciona ventajas de impuestos y tiene cada vez más demanda? Lo que es peor, si tomas la decisión de vender, tendrás que pagar impuestos por las ganancias de capital (a menos de que implementes un intercambio 1031).

Entonces, ¿cómo puedes beneficiarte y obtener el incremento en el valor de la propiedad? La respuesta es *refinanciando*. Funciona básicamente así: Vas donde el banco, pides una nueva hipoteca, el banco envía el tasador a reconocer que efectivamente la propiedad vale ahora $3 millones, y a una Relación Préstamo/Valor (RPV) del 90%, el banco te dará una hipoteca por $2.7 millones. Luego de pagar la hipoteca anterior (digamos que el balance en ese momento es de $700,000), te queda una ganancia de $2 millones.

Ahora, quiero que te hagas esta pregunta que es la más importante de todas: ¿Su ganancia en este caso de $2 millones está sujeta a impuestos? ¡Por supuesto que no! ¿Por qué estaría sujeta a impuestos? Si analizas con cuidado toda esta operación, descubrirás que no hubo ingresos por ningún lado, solo deuda. Y de la deuda aplicada en los bienes raíces, aprendiste algo increíble en el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces***, que es uno de los grandes secretos de los ricos: convertir un pasivo (deuda) en un activo (dinero en tu bolsillo libre de impuestos).

Así como no ha habido ningún ingreso, tampoco ha habido ninguna venta, por lo que no se puede hablar de un impuesto sobre las

ganancias de capital. Puedes usar estos $2 millones para invertir en una propiedad de hasta $20 millones asumiendo una RPV del banco del 90%, que al combinarse con la propiedad que todavía posees de $3 millones, suman en total un portafolio de $23 millones. Sin duda alguna, saber invertir en bienes raíces puede hacer que tu riqueza crezca de forma exponencial.

Todo este proceso, que esta increíblemente simplificado para que se entendiera claramente aquí, es una de las principales razones por la que los ricos se vuelven más ricos. Para que entiendas cómo funciona el juego de Monopoly en el mundo real, los pobres y la clase media por lo general trabajan muy duro, ganan su dinero, pagan impuestos sobre ese dinero, y luego gastan lo que les sobra. Por otro lado, los ricos ganan dinero (a través de sus inversiones y negocios), lo gastan en las cosas que quieren o lo invierten, y luego pagan impuestos por lo que queda (si es que queda algo), todo de forma completamente legal. Si no me crees, tan solo mira a Amazon, una de las empresas más grandes del mundo. En el 2018 gano cerca de $11 mil millones de dólares, y pago 0% de impuestos. Aquí está el articulo completo de la cnbc https://www.cnbc.com/2019/04/03/why-amazon-paid-no-federal-income-tax.html.

Bueno, si esto te sorprende, debes saber que un inversionista profesional en bienes raíces tiene un beneficio adicional: cuando refinancia una propiedad, primero recibe dinero por el que no ha trabajado físicamente, (como en un empleo tradicional); por lo tanto, no hay obligaciones fiscales adjuntas. A continuación, puede usar ese dinero libre de impuestos para comprar las cosas que quiere. Y además, obtiene un beneficio fiscal por el pago de intereses del dinero por el que no trabajo, sino que simplemente obtuvo de un banco en forma de hipoteca. Y por último (así es, aún hay más), puede depreciar el inmueble en papeles para obtener un beneficio fiscal adicional.

¿Las leyes de impuestos están escritas para los que juegan Monopoly en el mundo real? ¡Puedes apostar que sí!

LA RAZON POR LA QUE LAS PERSONAS SIGUEN SIENDO POBRES

Ya los puedo escuchar a muchos de ustedes: "*Eso no se puede hacer en mi país*". "*Las tasas de interés son muy altas*". "*Jamás me prestarían tanto dinero para invertir*". "*Los bienes raíces no se duplican de valor en un periodo corto de tiempo*". "*Es muy arriesgado utilizar tanta deuda*". "*Esa clase de oportunidades no existen por aquí*".

Si decides pensar de esa forma, no tengo ningún problema con eso. Solo recuerda que al final del día, las personas que dicen "*no puedo*" trabajan para las que dicen "*si puedo*".

¿A qué grupo perteneces?

En nuestro curso te enseñaremos el *cómo* para que pertenezcas al selecto grupo de los que dicen todos los días "*si puedo*" con muchísimos ejemplos, ejercicios, casos de estudio y el programa de Excel ***Real Estate Analyzer*** que te ayudará a tomar grandes decisiones de inversión. Necesitas la educación y la experiencia, y en ambas podemos ayudarte, pero primero necesitas el corazón y la convicción, y eso está en tus manos.

"El dinero será lo que quieras que sea. Si crees que el dinero es difícil de conseguir, lo será. Si dices que tienes que trabajar duro por dinero, entonces ese es el único mundo en el que vivirás. Pero si dices que hay mucho dinero y que puedes ganar todo lo que quieras, eso también será cierto. El dinero es lo que quieres que sea".

-Robert Kiyosaki

Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

¿Piensas que no puedes conseguir un gran trato o alcanzar un retorno atractivo en el mercado particular donde vives? ¿Piensas que la situación de la economía de tu país te impide tener éxito invirtiendo en bienes raíces? ¿Piensas que la inversión en bienes raíces requiere mucho dinero y está reservada únicamente para los ricos? ¡Piensa otra vez! Estos son unos de los mitos clásicos que repiten las personas como loros sin importar el país donde vivan. La mayoría de las personas utiliza estos mitos como excusas para no invertir jamás ni salir de su zona de confort.

Las personas suelen pensar que su mercado es muy costoso, es muy rural o está deprimido. Otros piensan que las tasas de interés están muy altas, que no calificarían jamás para un préstamo, que sin un banco que los ayude no pueden invertir y que no quieren recibir llamadas a las 9 de la noche para reparar los baños de los inquilinos.

Todas estas clases de afirmaciones negativas tienden a ser más un reflejo del inversor que del mercado, las tasas de interés, los bancos y la economía misma. No creerías la clase de tratos y negocios que descubren los inversores profesionales en lugares inimaginados. Los mercados difíciles requieren diligencia, paciencia, creatividad y conocer los números. Pero si eres paciente, tienes las herramientas adecuadas y el conocimiento que tienen los profesionales, la mayoría de los inversores experimentados estarán de acuerdo en que los grandes tratos se pueden encontrar en cualquier mercado y en cualquier economía.

Me tome el tiempo y el trabajo de escribir este breve pero valioso libro para ti porque quiero hacerte llegar a la conclusión de que en 10 años desearás haber comenzado hoy a invertir en bienes raíces. Los bienes

raíces han proporcionado libertad y riqueza a millones de inversionistas en todo el mundo, en todo tipo de economías y en todo tipo de circunstancias, y estoy seguro de que sucederá lo mismo contigo. Lo que aprenderás en nuestro curso, las herramientas que te llevarás, incluyendo el ***Real Estate Analyzer***, y el nuevo mundo de posibilidades que se te abrirá se quedarán contigo para toda la vida y determinarán la forma en la que tomes tus decisiones con respecto a tu dinero y a tus inversiones. Mi misión es que en un futuro me cuentes tu historia de éxito y me relates cómo mis libros y este curso te proporcionaron la libertad financiera para vivir en los términos que siempre soñaste.

En el ***Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces*** te enseñaremos paso a paso todo lo que necesitas saber para encontrar, analizar, negociar, financiar, administrar y potenciar esos grandes tratos que existen en el sector inmobiliario.

NO NECESITAR TENER NINGUN TIPO DE CONOCIMIENTO PREVIO PARA HACER EL CURSO.

EN EL CURSO EXPLICAMOS DESDE LO MÁS BASICO A LO MÁS SOFISTICADO, PASO A PASO, CON HERRAMIENTAS Y CON EJEMPLOS. SI NO ENTENDISTE POR COMPLETO MUCHOS TERMINOS Y CALCULOS EN ESTE LIBRO, EN EL CURSO NOS ADENTRAREMOS MÁS Y COMENZAREMOS DESDE LO MÁS BASICO.

A continuación te presentaré todo el contenido del curso, su presentación, las herramientas que obtendrás y lo que aprenderás en él:

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES





SOCIEDADECABALLEROS
COMOJUGARMONOPOLIO



CONTENIDO



Curso De Mr. Monopoly Para Invertir En Bienes Raíces

✓10 CHECKLISTS ENTREGADAS EN PDF PARA UTILIZAR EN EL MUNDO REAL
✓ SE ENTREGAN 2 PROGRAMAS DE ANÁLISIS FINANCIEROS ORIGINALES: **REAL ESTATE ANALYZER** & **REAL ESTATE ANALYZER PRO**, QUE SON OBLIGATORIOS PARA TENER ÉXITO EN EL MUNDO REAL
✓10 MÓDULOS: INTRODUCCIÓN, 40 CÁLCULOS & CONCEPTOS, EQUIPO, MERCADO, CASOS DE ESTUDIO, FINANCIACIÓN, NEGOCIACIÓN, ADMINISTRACIÓN, ESTRATEGIAS PARA COMENZAR Y SECCIONES DE REGALO
✓MÁS DE 100 EJERCICIOS RESUELTOS PASO A PASO
✓4 CASOS DE ESTUDIO RESUELTOS PASO A PASO, ANÁLISIS FINANCIERO ANTES Y DESPUÉS DE IMPUESTOS
✓MÁS DE 70 HORAS DE VIDEOCURSO
✓PAGO ÚNICO
✓ACCESO DE POR VIDA A ACTUALIZACIONES FUTURAS SIN COSTOS ADICIONALES
✓SE PUEDE HACER EN CUALQUIER DISPOSITIVO, LAS VECES QUE QUIERAS Y APLICA PARA TODOS LOS PAÍSES CAPITALISTAS
✓CURSO GARANTIZADO

INFORMACIÓN & CONTACTO

ESCRÍBENOS A NUESTRO WHATSAPP:



+57 302 2219107

INGRESA A NUESTROS SITIOS WEB:

WWW.COMOJUGARMONOPOLIO.COM/CURSOS
WWW.SOCIEDADECABALLEROS.COM/CURSOS



ESCRÍBENOS POR INSTAGRAM:





@ComoJugarMonopolio, @MrMonopolyStore, @Sociedadecaballeros, @HowToPlayMonopoly

INTRODUCCIÓN A LA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 1

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo aprenderás cómo funcionan los bienes raíces, por qué son la mejor inversión que existe, sus ventajas, desventajas, y la diferencia con otra clase de activos como las acciones. Aprenderás sobre los diferentes tipos de bienes raíces y decidirás cuál se adapta mejor a tu perfil.

- VENTAJAS & DESVENTAJAS
- FAMOSOS QUE INVIERTEN
- CÓMO FUNCIONA ESTE MUNDO
- TIPOS DE BIENES RAÍCES
- RETOS EN LOS BIENES RAÍCES




WWW.SOCIEDADECABALLEROS.COM

WWW.COMOJUGARMONOPOLIO.COM

MÓDULO 1

Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces



FAMOSOS QUE JUEGAN MONOPOLY EN EL MUNDO REAL



- Lionel Messi.
- Cristiano Ronaldo.
- Leonardo DiCaprio.
- Arnold Schwarzenegger.
- Brad Pitt.
- Kylie Jenner.
- Robert De Niro.
- Ellen DeGeneres

POR QUÉ INVERTIR EN BIENES RAÍCES.

- Flujo de efectivo (Cash Flow).
- Control.
- Apreciación.
- Apalancamiento.
- Depreciación.
- Refinanciamiento.
- Amortización.

PÁGINA 1

MÓDULO 1



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•Intercambio equivalente.
•Protección contra la inflación.
•Inversión física.

RETOS EN LOS BIENES RAÍCES

•Falta de liquidez.
•Administración.
•Selección y manejo de inquilinos.
•Demandas.
•Construir riqueza puede tomar tiempo.
•Puede consumir tu tiempo.
•Lidiar con personas difíciles.
•Puedes fracasar.



PÁGINA 2

www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com
www.how2playmonopoly.com

@ComoJugarMonopolio
@MrMonopolyStore
@Sociedadecaballeros



+57 320 6523238

MÓDULO 1



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•TIPOS DE BIENES RAÍCES.

•Casas unifamiliares.
•Bienes raíces multifamiliares.
•Condominios.
•Propiedades en mal estado.
•Bienes raíces comerciales.

•TIPOS DE VECINDARIOS

•Clase A.
•Clase B.
•Clase C.
•Clase D.





CÁLCULOS & CONCEPTOS DE MR. MONOPOLY

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 2

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo aprenderás todos los términos, conceptos y definiciones que todo inversionista profesional necesita conocer y dominar para tener éxito en el mundo real. Te explicaremos cómo usar el Real Estate Analyzer para hacer estos calculos y análisis financieros.

- MÁS DE 100 EJERCICIOS
- GUÍAS DE ESTUDIO
- FORMULAS Y DEFINICIONES
- ANÁLISIS FINANCIERO
- EXPLICACIÓN PASO A PASO




MÓDULO 2



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•Hoja de Balance, Estado de Resultados y Patrimonio Neto.
•Precio de Compra Real (PCR).
•Apreciación.
•Interés simple.
•Interés compuesto.
•Valor Futuro (VF).
•Regla del 72.
•Valor Presente de un futuro flujo de efectivo.
•Multiplicador de Renta Bruta (MRB).
•Ingreso Potencial Bruto (IPB).
•Vacancia y Perdidas.
•Ingreso Operativo Bruto (IOB).
•Gastos Operativos (GO).
•Ingreso Operativo Neto (ION).
•Tasa de capitalización.
•Tasa de capitalización derivada.
•Multiplicador de Ingresos Netos (MIN).
•Ingreso Gravable (IG).
•Flujo de efectivo (Cash Flow).

PÁGINA 1



www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com
www.how2playmonopoly.com

@ComoJugarMonopolio
@MrMonopolyStore
@Sociedadecaballeros



+57 320 6523238

MÓDULO 2



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•Retorno efectivo sobre efectivo (ROI).
•Ingresos por ventas.
•Flujo de efectivo descontado.
•Valor Presente Neto (VPN).
•Índice de Rentabilidad (IR).
•Tasa Interna de Retorno (TIR).
•Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM).
•Precio, Ingresos y Gastos por unidad.
•Relación de Gastos Operativos (RGO).
•Proporción de Cobertura de Deuda (PCD).
•Relación de Equilibrio de Efectivo (REE).
•Equity.
•Retorno sobre la Equity (ROE).
•Relación Préstamo / Valor (RPV).
•Puntos.
•Pago de la Hipoteca.
•Balance, Principal e Intereses de la Hipoteca.
•Monto Máximo del Préstamo (MMP).
•Base Ajustada (BA).
•Depreciación.
•Ganancia de Capital (GC).
•Periodo de Amortización (PA).



PÁGINA 2

LOS BIENES RAÍCES SON UN DEPORTE DE EQUIPO

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 3

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo conocerás los miembros que necesitas tener en tu equipo de inversión, cómo elegir a los mejores, que esperar de cada uno y la forma en la que puedes comenzar a trabajar con ellos si apenas estás comenzando. La calidad de tu equipo determinará tus retornos.

- CÓMO ARMAR UN EQUIPO
- MIEMBROS CLAVE
- EVALUAR CADA MIEMBRO
- SELECCIONAR A LOS MEJORES
- CÓMO TRABAJAR EN EQUIPO




MÓDULO 3



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•MIEMBROS DE TU EQUIPO.

•Corredor inmobiliario.
•Contador.
•Administrador.
•Abogado.
•Prestamista o banquero.
•Contratista.
•Tasador.
•Agente de seguros.



www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com
www.how2playmonopoly.com

@ComoJugarMonopolio
@MrMonopolyStore
@Sociedadecaballeros



+57 320 6523238

INVIRTIENDO EN LOS MEJORES MERCADOS

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO

MÓDULO 4

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo aprenderás a distinguir y analizar lo que todo inversionista profesional en bienes raíces necesita conocer sobre su mercado. Aprenderás a conocer cuales son los mercados más óptimos para invertir dependiendo de cada estrategía de inversión.

- QUÉ MERCADO BUSCAR
- CÓMO ANALIZAR UN MERCADO
- ECONOMÍA BÁSICA
- MERCADOS EMERGENTES
- INVERSIÓN TÉCNICA




MÓDULO 4



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•¿CÓMO ANALIZAR UN MERCADO?

•Oferta.
•Demanda.
•Empleos.
•Localización.
•Población.



PÁGINA 1

www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com
www.how2playmonopoly.com

@ComoJugarMonopolio
@MrMonopolyStore
@Sociedadecaballeros



+57 320 6523238

CASOS DE ESTUDIO AVANZADOS

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 5

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo analizaremos casos de estudio avanzados usando el programa financiero que te entregaremos, el Real Estate Analyzer. Estudiaremos propiedades unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto, etc. Los análisis los haremos antes y después de impuestos.

- REAL ESTATE ANALYZER
- CASOS DEL MUNDO REAL
- PROPIEDADES DE INVERSIÓN
- PROPIEDADES UNIFAMILIARES
- DESARROLLO DE PROPIEDADES




MÓDULO 5



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

EJERCICIOS AVANZADOS.

- #1: Análisis de varias propiedades en un mismo sector.
- #2: Análisis del Valor Presente Neto de un flujo de ingresos.
- #3: Valor de un arriendo.
- #4: Ingreso gravable y flujo de efectivo.
- #5: Valor en el tiempo del dinero.
- #6: Tasa Interna de Retorno.
- #7: Resolviendo flujos de efectivos negativos.

CASOS DE ESTUDIO.

- **Caso #1: Vivienda unifamiliar.**
- **Caso #2: Vivienda unifamiliar reconvertida.**
- **Caso #3: Complejo de apartamentos.**
- **Caso #4: Propiedad de uso mixto.**



PÁGINA 1

FINANCIANDO TUS INVERSIONES EN BIENES RAÍCES

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 6

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo descubrirás la importancia del apalancamiento a través de la deuda. Aprenderás que no necesitas tener mucho dinero o usar bancos para invertir y descubrirás 8 métodos de financiamiento creativos para invertir con poco o nada de dinero que sirven en todo el mundo.

- FINANCIAMIENTO TRADICIONAL
- FINANCIAMIENTOS CREATIVOS
- POCO O NADA DE DINERO
- ANÁLISIS DE DEUDA
- 8 ESTRATEGIAS CREATIVAS




MÓDULO 6



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

- •Pago en efectivo.
- •Préstamo tradicional.
- •Préstamo para una propiedad de inversión.
- •Financiamiento creativo.
  - •Mezclar residencia personal con propiedad de inversión.
  - •Invirtiendo con socios.
  - •Patrimonio de la residencia.
  - •Prestamistas privados.
  - •Levantar capital privado.
  - **•Leasing.**
  - **•Financiamiento del vendedor.**
  - **•Bienes raíces al por mayor.**



PÁGINA 1

www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com
www.how2playmonopoly.com

@ComoJugarMonopolio
@MrMonopolyStore
@Sociedadecaballeros



+57 320 6523238

EL ARTE DE NEGOCIAR & CERRAR EL TRATO

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 7

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo aprenderás todo lo que necesitas saber para negociar y cerrar los negocios de los bienes raíces que te interesen en el mundo real. Aprenderás técnicas de negociación y descubrirás que el precio no es lo más importante si consigues obtener los términos que deseas.

- **PRINCIPIOS DE NEGOCIACIÓN**
- **MOTIVACIÓN DEL VENDEDOR**
- **TÉRMINOS A NEGOCIAR**
- **TÁCTICAS DE NEGOCIACIÓN**
- **ESCENARIOS DE NEGOCIACIÓN**




MÓDULO 7



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•Introducción a la negociación.
•Principios de negociación.
•Precio y términos.
•Concesiones.
•Diligencia debida.
•Preguntas para hacerle al vendedor.
•Define tu punto de destino y tu OMA.
•¿Quién debe hacer la primera oferta?
•Los 6 componentes más importantes de una oferta.
•Oferta inicial cuando trabajas directamente con vendedores.
•Oferta inicial cuando hay agentes involucrados.
•Términos y contingencias.
•Términos a negociar a parte del precio.
•15 tips para que acepten tu oferta.
•13 tips para negociar exitosamente.
•El tip más importante de todos.

PÁGINA 1

ADMINISTRA TU IMPERIO DE BIENES RAÍCES

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 8

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo aprenderás una de las claves de este negocio y la razón por la que la mayoría fracasa: la administración inmobiliaria. Aprenderás todo lo que necesitas saber para que tus propiedades tengan un desempeño excelente y no te llamen los inquilinos a media noche.

- COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS
- PRINCIPIOS DE UN CASERO
- AUMENTANDO EL ION
- ADMINISTRANDO INQUILINOS
- SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN




MÓDULO 8



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•Tareas de un casero.
•Desventajas de usar una compañía inmobiliaria.
•Cómo afecta una compañía inmobiliaria al flujo de efectivo.
•Entrevista con una compañía inmobiliaria.
•¿Administras o contratas?
•Atributos de un administrador exitoso.
•Antes de firmar el primer arrendamiento.
•Inquilinos heredados.
•La renta del inmueble.
•El deposito de seguridad.
•Leyes a seguir.
•Marketing inmobiliario.
•Preselecciona tus inquilinos.
•Estándares mínimos para calificar.
•Mostrando la propiedad.



PÁGINA 1

MÓDULO 8



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

•Materiales para mostrar la propiedad.
•Preguntas más comunes de los inquilinos.
•Proceso de aplicación.
•Rechazando una aplicación.
•Aceptando un inquilino.
•Contrato de arrendamiento.
•Administrando inquilinos.
•Protégete de las demandas.
•Aumentando el ION.
•Reduciendo los gastos.
•Solucionando problemas.
•Despidiendo malos inquilinos.
•Lidiando con contratistas.
•¿Qué hacer cuando se muda tu inquilino?
•Sistema de negocios y organización.
•Principios de un casero exitoso.



PÁGINA 2

ESTRATEGIAS PARA COMENZAR

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

CURSO

MÓDULO 9

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo estudiaremos varias formas sencillas para que puedas comenzar a invertir en bienes raíces rápidamente. Sin importar tu situación económica y laboral, podrás aplicarlas rápidamente y pasar de la teoría a la practica.

- 4 ESTRATEGIAS SENCILLAS
- COMIENZA A INVERTIR MAÑANA
- APRENDE A ESCALAR TU PLAN
- EXPLICACIÓN PASO A PASO
- EJERCICIOS PRÁCTICOS





MÓDULO 9



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

- •#1: Cuatro casas verdes… un hotel rojo.
- •#2: Renuncia a tu empleo con propiedades para la renta.
- •#3: Combina tu residencia con tus inversiones.
- •#4: CRRRR.



PÁGINA 1

www.comojugarmonopolio.com
www.sociedadecaballeros.com
www.how2playmonopoly.com

@ComoJugarMonopolio
@MrMonopolyStore
@Sociedadecaballeros



+57 320 6523238

SECCIONES DE REGALO

CURSO DE MR. MONOPOLY PARA INVERTIR EN BIENES RAÍCES

UNIVERSIDAD DE MONOPOLY

CURSO

MÓDULO 10

@Sociedadecaballeros
@ComoJugarMonopolio
@HowToPlayMonopoly

En este módulo te obsequiaremos más contenido educativo que te servirá para que comiences tu carrera como inversor. Se irá añadiendo contenido con el paso del tiempo y podrás acceder al mismo sin pagar nada extra.

- MÉTODOS DE DESCARTE
- INVERTIR A LARGA DISTANCIA
- INVERTIR EN UN ÁREA COSTOSA
- EL EXAMEN DEL 2%
- ACTUALIZACIONES CONTINUAS




MÓDULO 10



Curso de Mr. Monopoly para invertir en bienes raíces

- Métodos rápidos e inexactos para descartar malas propiedades.
  - La regla del 50%.
  - El examen del 2%.
- Cómo invertir en un área costosa
- Invierte a larga distancia.
- Cómo encontrar propiedades para la renta.
- ¿Cuáles son las mejores propiedades para rentar?
- Problemas que debes buscar al invertir.
- **Problemas que debes evitar al invertir.**

....¡y muchas más secciones de regalo!



PÁGINA 1

CÓMO ADQUIRIR EL CURSO

El curso lo puedes realizar cuando quieras, las veces que quieras, desde donde quieras. Es virtual y no es en vivo. Se realiza en la plataforma internacional Hotmart. Hotmart es una plataforma digital reconocida a nivel mundial donde se comercian productos educativos de todo tipo. El pago también se realiza a través de Hotmart con varias opciones disponibles para cada país, la más popular es PayPal. Tanto el proceso de pago cómo el manejo de datos personales son procesos que realiza Hotmart, una empresa brasileña reconocida y con experiencia internacional, por lo que la compra es 100% segura. Tienes la oportunidad de pedir la devolución completa de tu dinero a Hotmart luego de 7 días si no estás satisfecho con el curso.

Para adquirir el curso ingresa a:
WWW.COMOJUGARMONOPOLIO.COM/CURSOS o a
WWW.SOCIEDADECABALLEROS.COM/CURSOS

Una vez ingreses a cualquiera de esos links encontrarás la portada del curso. Haces clic en "Inscribirme al curso" y serás redireccionado a Hotmart, donde podrás adquirir el curso con las opciones de pago disponibles para tu país. También puedes ingresar directamente a Hotmart y escribir el nombre del curso.

Una vez que pagues y el pago sea confirmado, Hotmart te enviará todos los accesos para que ingreses al curso al correo que usaste en el proceso de la compra (¡asegúrate de escribir tu correo correctamente!). Revisa en todas las bandejas.

Una vez puedas acceder al curso, podrás disfrutarlo siempre que quieras. No hay costos adicionales ni costos ocultos.

Si tienes dudas o inquietudes escríbenos a nuestro WhatsApp +57 302 2219107 o escríbenos a nuestras redes sociales: @ComoJugarMonopolio, @MrMonopolyStore, @Sociedadecaballeros.





Real Estate Analyzer

- *Programa de Excel sofisticado para inversionistas profesionales diseñado por nuestra marca.*
- *Incluye el Real Estate Analyzer y el Real Estate Analyzer Pro.*
- *Realiza muchísimos cálculos y tiene muchas funciones.*
- *Permite simular varios escenarios, jugar con las variables y obtener resultados en cuestión de minutos o segundos.*
- *Mide los desempeños de una inversión en un periodo de tiempo de máximo 10 años.*
- *Aumenta las probabilidades de éxito en una inversión.*
- *Permite mostrarle a los banqueros, prestamistas, socios e inversionistas el desempeño de la inversión (algo clave para recaudar capital).*

<u>Página de bienvenida:</u>

SOCIEDADECABALLEROS
&
CÓMOJUGARMONOPOLIO
REAL ESTATE ANALYZER PRO
Lo Que Todo Inversionista En Bienes Raíces Necesita Saber

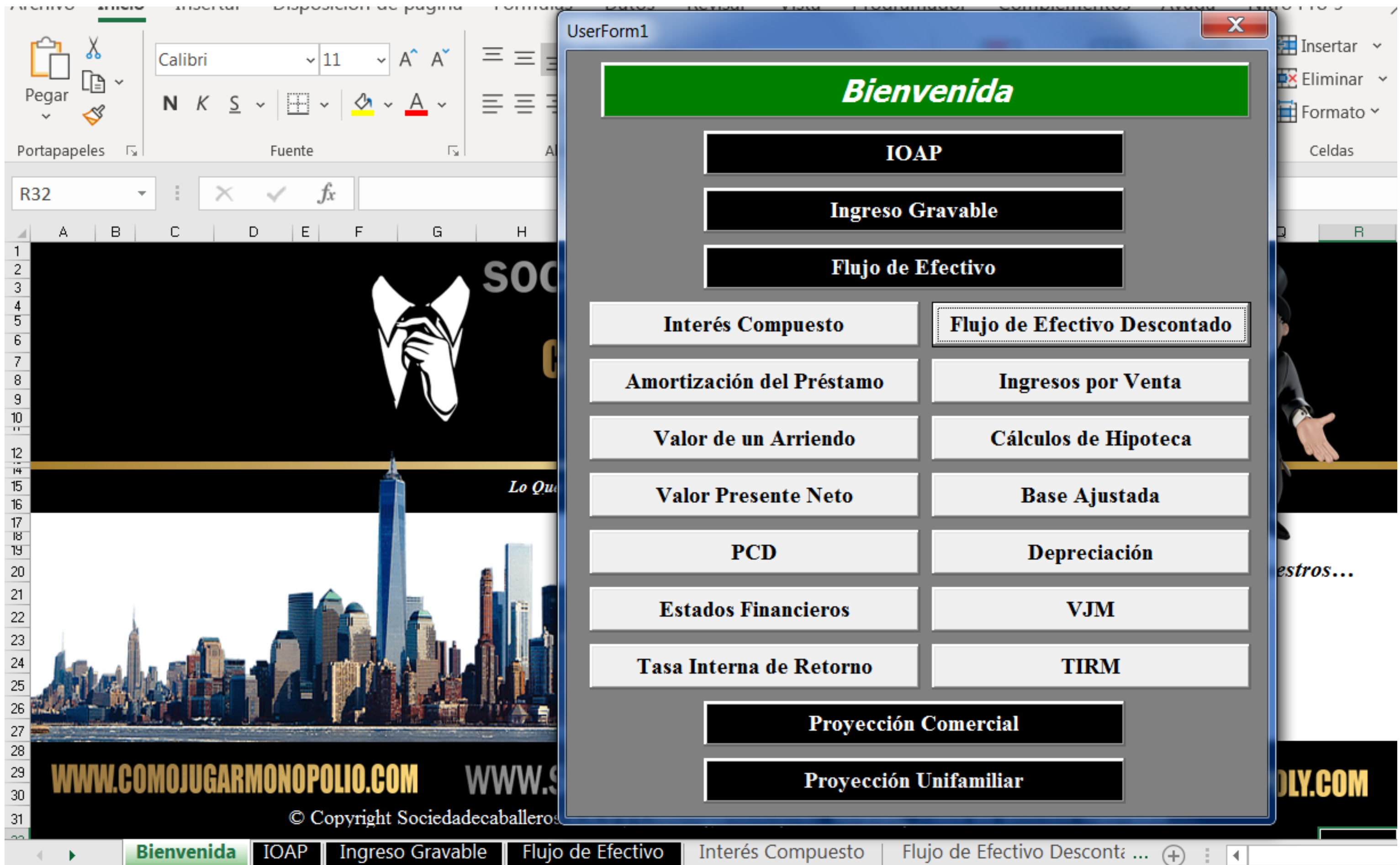
Otros Productos Educativos Nuestros…

- *Libros de Educación Financiera*
- *Blogs y Recursos Gratuitos*
- *Cursos Virtuales*
- *Canal de Telegram*

WWW.COMOJUGARMONOPOLIO.COM WWW.SOCIEDADECABALLEROS.COM WWW.HOW2PLAYMONOPOLY.COM

Bienvenida | IOAP | Ingreso Gravable | Flujo de Efectivo | Interés Compuesto | Flujo de Efectivo Desconta…

<u>Menú de mando:</u>



ADQUIERE EL CURSO DIRECTAMENTE

Para adquirir el curso directamente en Hotmart, ingresa aquí:

https://pay.hotmart.com/O18219294R?checkoutMode=10

Invierte con nosotros

Si eres de Colombia y tienes una propiedad con *5 o más unidades* ubicada en un mercado con *empleos sólidos y alta demanda*, ponte en contacto con nosotros ya sea a través de WhatsApp, correo electrónico o redes sociales. Ya sabes cómo nos gusta que nos presenten los negocios en caso de que quieras enviarnos una presentación (asegúrate de enviarnos las proyecciones del ***Real Estate Analyzer*** que obtienes en el curso). Entre más fácil de visualizar sea y más claro nos muestres todo, mejor.

Si es un lote que te gustaría desarrollar, también ponte en contacto con nosotros. Tenemos una empresa de construcción y tal vez podamos llegar a un acuerdo para desarrollar y operar el proyecto de forma rentable. Solo asegúrate en caso de que sea un lote de que este ubicado en un excelente mercado (alta demanda y baja oferta) y tenga empleos estables cerca.

Tal vez entremos al negocio contigo cualquiera sea el caso, siempre y cuando sea una gran oportunidad y cumpla con todos nuestros criterios.

Acerca de nosotros

Nuestra misión es brindarles a las personas el conocimiento que las escuelas y universidades no consideraron importante, pero que es la base de todo empresario e inversionista exitoso.

En estos tiempos de incertidumbre financiera, de colapsos en los mercados, de economías deprimidas, de empleos inestables, de devaluación constante del poder adquisitivo del dinero y de gobiernos en bancarrota, la educación financiera es la única arma con la que cuenta el ciudadano promedio.

Nuestras redes sociales, blogs, libros y cursos pretenden preparar y educar a la mayor cantidad de personas posibles que quieran convertirse en empresarias e inversionistas, con conocimientos que pueden aplicarse en el mundo real.

Si quieres conocer más de nuestros cursos y material educativo que tenemos para ti, ingresa a nuestras redes sociales o nuestra página web y pregúntanos.

Los cursos que tendremos y todo nuestro material educativo está pensado para que esté al alcance de todos, por lo que será siempre de forma digital, y los conocimientos los podrán aprender y aplicar todas las personas, independientemente de su nivel académico o económico. Nuestro material educativo está pensado y diseñado para que sea el mejor aprendizaje de tu vida.

Espero conocerte algún día y que me cuentes tu historia de éxito. Ha sido un verdadero privilegio pasar este tiempo contigo. ¡Nos encontraremos muy pronto!

Un abrazo.

Santiago R. T.

Libros y productos del mismo autor

Estos son los libros actuales y los cursos pertenecientes al mismo autor, a @Sociedadecaballeros, a @ComoJugarMonopolio, a @MrMonopolyStore y a @HowToPlayMonopoly:

COMO JUGAR MONOPOLIO EN EL MUNDO REAL

Por qué la renta de una casita verde es mejor que un cheque de nómina



SANTIAGO R. T.

CÓMO JUGAR MONOPOLIO EN EL MUNDO REAL

Por qué la renta de una casita verde es mejor que un cheque de nómina

✓Cómo funciona el dinero y los bancos centrales en el mundo.
✓Cómo leer estados financieros.
✓La diferencia entre activos y pasivos.
✓Por qué los ahorradores son perdedores.
✓Cómo usar la deuda para hacerte rico.
✓La diferencia entre un inversionista y un especulador.
✓Cómo ganar varios tipos de ingresos pasivos.
✓Cómo analizar propiedades pasó a paso.
✓Cómo armar un equipo de especialistas y que esperar de cada miembro.
✓Una técnica para saber que propiedad comprar, cuanto pagar por esta y cuanta rentabilidad esperar. El riesgo es casi cero si aplicas esta metodología.
✓Cómo puedes administrar una propiedad.
✓Todo lo que necesitas saber para cerrar el trato y dormir tranquilo por las noches.
✓Cómo hacerte rico aprovechando una recesión.
✓Consejos para que emprendas un negocio exitoso.
✓Hábitos que al aplicarlos cada día te cambiaran la vida.

✓Lo que hacen todos los millonarios que los demás no se imaginan.
✓Cómo seguir adelante y sobreponerse a todo.
… y muchas cosas más.

COMO GANAR $50,000 DOLARES EN REDES SOCIALES

Aprende a ganar 100K seguidores y $50,000 dolares en menos de seis meses con poco dinero



SANTIAGO R. T.

CÓMO GANAR $50,000 DÓLARES EN REDES SOCIALES

Aprende a ganar 100K seguidores y $50,000 dólares en menos de seis meses con poco dinero

En este libro te mostrare los secretos de las redes sociales y los pasos que seguí para crear dos marcas en Instagram, Facebook, Snapchat y Twitter con más de 150,000 seguidores y una ganancia de más de $50,000 USD en menos de seis meses invirtiendo tan solo $300 dólares.

Te enseñare lo siguiente:

✓Cómo ganar dinero por redes sociales sin invertir dinero.

✓Cómo convertirse en un auténtico influencer.

✓Cómo crear una marca en redes sociales desde cero.

✓Guía paso a paso para comenzar.

✓Cómo automatizar tus redes sociales.

✓Conocerás los secretos de Instagram.

✓El tesoro más importante de las redes sociales.

✓Guía rápida para comenzar a ganar seguidores.

✓Cómo hacer una campaña de marketing para ganar 15k seguidores en 1 semana.

✓Cómo hacer una campaña de email marketing.

✓Cómo usar WhatsApp para vender.

✓Ideas para ganar dinero por redes sociales.

✓Cómo vender cualquier cosa.

SANTIAGO R. T.

COMO VOLVERSE UN EMPRESARIO

Aprende a construir un negocio exitoso paso a paso y a levantar capital.



CÓMO VOLVERSE UN EMPRESARIO

Aprende a construir un negocio exitoso paso a paso y a levantar capital

Este material inédito es lo que estabas esperando. Déjame mostrarte lo que encontraras en este libro:

✓Cómo construir un negocio

✓Cómo levantar capital

✓Cómo presentarle un negocio a un inversionista

✓Cómo conocer y analizar los números de un negocio

✓Directorio de inversionistas en Latinoamérica

✓Cómo pasar de una idea aun negocio exitoso y automatizado

✓Cómo vender

✓Cómo manejar y formar tu equipo de negocios

✓Cómo tratar con inversionistas de capital de riesgo

✓Las 7 fases de todo emprendimiento.

✓Cómo analizar la factibilidad de una idea.

✓Cómo impulsar tu negocio con las redes sociales

…y muchas cosas más.

SANTIAGO R. T.

CUATRO CASAS VERDES... UN HOTEL ROJO

Cómo usar la deuda y los impuestos para enriquecerse



CUATRO CASAS VERDES… UN HOTEL ROJO

Déjame mostrarte todo lo que aprenderás en este libro:

✓Cómo imprimen dinero los bancos comerciales.

✓Cómo nació el primer banco central del mundo.

✓Cómo nació la Reserva Federal.

✓Cómo funciona el fraude de las tarjetas de crédito.

✓Los tres diferentes métodos que tiene un banco central para crear dinero-deuda.

✓La Casa de Papel y su funcionamiento.

✓Cómo funciona la mentira del impuesto sobre la renta.

✓Cómo ha evolucionado la crisis financiera mundial en el último siglo.

✓Cómo funciona la economía después de 1971.

✓Cómo se esparcieron los petrodólares por el mundo.

✓La conspiración contra el dólar.

✓Cómo invertir en bienes raíces por flujo de efectivo.

✓Cómo pagar poco o nada de impuestos invirtiendo en bienes raíces.

✓Cómo refinanciar propiedades y obtener dinero libre de impuestos.

✓Cómo obtener un ROI infinito con los bienes raíces.

✓Por qué los ricos pagan poco o nada de impuestos… legalmente.

✓Cómo obtener varias fuentes de ingresos fantasmas con los bienes raíces.

✓Cómo imprimir dinero legalmente.

✓Cómo invertir a través de un negocio.

✓Cómo convertir el ingreso ganado en ingreso pasivo.

SANTIAGO R. T.

INGRESOS PASIVOS

Más de 30 formas de ganar dinero mientras duermes



"Trabajando fielmente 8 horas al día, con el tiempo llegarás a ser jefe y a trabajar 12 horas al día"
Robert Frost

El sueño americano no está muerto… es solo que no puedes alcanzarlo como empleado.
El sueño americano sigue vivo, y aquí te muestro más de 30 formas que puedes implementar para alcanzarlo.
Sirve un poco de café… ¡estás a punto de sumergirte en el mundo de los ingresos pasivos!

En este libro, aprenderás más de 30 formas de ganar dinero mientras duermes que podrás implementar sin importar el país en el que vivas o tu situación financiera.

✓Bienes raíces

✓Airbnb Arbitrage

✓Dropshipping

✓Amazon

✓eBay

✓Shopify

✓Etsy

✓Mercado Libre

✓Forex

✓Opciones binarias

✓Marketing Multinivel

✓Acciones

✓Influencer por redes sociales

✓Marketing de afiliados

✓Franquicias

✓YouTube

✓Máquinas expendedoras

✓…¡y muchas cosas más!

CÓMO HACER DINERO EN



DESDE CERO

Juan E. R.



SOCIEDADECABALLEROS



COMOJUGARMONOPOLIO

CÓMO HACER DINERO EN AMAZON DESDE CERO ***(CURSO)***

Déjame mostrarte todo lo que aprenderás en este curso:

✓Cómo generar ingresos sin dinero.
✓Cómo convertir a Amazon en tu mejor socio.
✓Cómo aprovechar todas las modalidades de negocio en Amazon
✓Por qué vender en Amazon.
✓Cómo crear tu cuenta de vendedor.
✓Cómo obtener una cuenta bancaria en Estados Unidos.
✓Cómo funciona la logística de Amazon.
✓Cómo vender en Amazon sin manejar inventario.
✓Cómo encontrar proveedores en China.
✓Técnicas para negociar con tus proveedores.
✓Cómo encontrar el mejor producto.
✓Cómo publicitar tu producto en Amazon.
✓Cómo hacerte rico aprovechando el capitalismo americano.
✓Cómo utilizar Jungle Scout para buscar tu producto.
✓Herramientas gratuitas que te ahorraran tiempo y dinero.
✓Cuales son los costos de vender en Amazon
✓Cómo calcular tus ganancias y elegir el producto en base a estas.

Contenido del curso:

- 7 horas y media de curso.

- 8 módulos
- Una guía por cada modulo
- Herramientas gratuitas
- Hojas de Cálculo
- Ejemplos reales
- No necesitas dinero para empezar.

Aprenderás paso a paso cómo crear cada cuenta, como usar cada herramienta y cuando termines el curso te garantizo que podrás empezar a generar ingresos en Amazon.

Puedes encontrar más información de nuestros productos aquí:

http://www.comojugarmonopolio.com/

http://www.sociedadecaballeros.com/

http://www.comojugarmonopolio.com/libros/

http://www.sociedadecaballeros.com/libros/

http://www.comojugarmonopolio.com/cursos/

http://www.sociedadecaballeros.com/cursos/

Y en nuestro sitio web en inglés:

http://www.how2playmonopoly.com/

Contáctanos

Si necesitas una respuesta rápida, una asesoría para la compra de algún producto o tienes cualquier inconveniente, escríbenos a Instagram. Por WhatsApp también atendemos todo esto pero por lo general nos demoramos más en responder



@Sociedadecaballeros

@ComoJugarMonopolio

@MrMonopolyStore

@HowToPlayMonopoly



Descarga Telegram y suscríbete a nuestro canal ComoJugarMonopolio, o ingresa a este link: https://t.me/ComoJugarMonopolio



soportesociedadecaballeros@gmail.com



@sdecaballeros

Página Web:

www.sociedadecaballeros.com

www.comojugarmonopolio.com

www.how2playmonopoly.com



@Sociedadecaballeros

@ComoJugarMonopolio

@HowToPlayMonopoly



Escríbenos a uno de nuestros WhatsApps *+57 302 2219107, +57 312 8427427 y +57 310 3730957* para regalarte libros gratuitos y tenerte notificado de nuestros próximos libros, cursos, blogs y demás proyectos.

Vive Tu Imposible®